

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 411/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in

Milano Via Luigi Prinetti n.2

(appartamento al piano terra, soppalco e piano interrato)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano – Via Luigi Prinetti n.2

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 201, particella 97, subalterno 702

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava libero da persone e occupato da cose

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 69.500,00

LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terra, soppalco e piano interrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Via Luigi Prinetti n.2 appartamento ad uso abitazione composto da zona giorno con bagno a piano terra, zona notte al piano soppalco e tre locali al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Milano come segue (all.2)

Intestato: Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 201, particella 97, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60 mq escluse aree scoperte 60 mq, rendita Euro 238,86

Indirizzo: Via Luigi Prinetti n.2, piano T-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento porzione al piano terra e soppalco: Da nord in senso orario, per tre lati altra proprietà, cortile comune.

Appartamento porzione al piano interrato: Da nord in senso orario, Via Prinetti, per tre lati terrapieno.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D35/Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercati, farmacie, ospedali, ristoranti, sede Municipio 2 e comando Polizia Locale nel raggio di 3,5 km circa.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 500 mt linea metropolitana M1 rossa (Rho Fiera Milano/Bisceglie – Sesto FS), linee di superficie automobilistiche 44 (C.na Gobba M2 – Q.re Turro), 56 (Loreto – Q.re Adriano). Stazioni ferroviarie di Milano Centrale, Milano Lambrate e Porta Venezia a 3,5 km circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 km ingresso Tangenziale Est di Milano con l'uscita 10 "Palmanova – Milano centro".

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale costituito da tre corpi di fabbrica il primo con affaccio diretto su strada e di 4 piani fuori terra, il secondo e il terzo in interno cortile costituiti rispettivamente da 1 piano fuori terra oltre piano seminterrato, e da 4 piani fuori terra.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nell'edificio in interno cortile ad un unico piano fuori terra.

L'edifici presenta:

- struttura: muratura di mattoni e solai misti prefabbricati;
- facciata: in intonaco di colore grigio chiaro completato da zoccolatura in intonaco bocciardato grigio scuro;
- accesso: l'accesso pedonale e carraio al complesso condominiale avviene dal portone in ferro e vetro posto al civico 6 di Via Luigi Prinetti;
- copertura: la copertura è piana in guaina bituminosa;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: discrete, ma in stato di abbandono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico composta al piano terra da zona giorno con angolo cottura e

bagno, piano soppalco zona notte e piano interrato con tre locali.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: intonacate e verniciate di colore bianco ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di diversi colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica quadrate di diversi colori e dimensioni in tutto l'appartamento;
- plafoni: in intonacati e verniciati di colore bianco ad eccezione di quelli del piano interrato con volte in mattoni a vista;
- infissi esterni: serramento in PVC bianco con doppi vetri completato da griglia antintrusione in ferro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno bianco a battente di colore marrone;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in alluminio, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: zona sotto soppalco h. 2,25 m circa, h. totale 4,05 m. circa, h. piano soppalco 1,65 m circa, piano interrato h.max 2,30 m circa h. min. 1,70 m. circa;
- condizioni generali: discrete, ma in stato di abbandono.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato nell'area periferica nord-orientale di Milano e più precisamente nel Quartiere Turro, fino al 1918 era un comune autonomo compreso fra Gorla Primo a nord, Crescenzago ad est, i Corpi Santi a sud e Greco Milanese ad ovest. La zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali/commerciali.

2.5. Certificazione energetica

Non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 25/10/2023, è stato possibile verificare che l'appartamento risultava abbandonato, quindi libero da persone e occupato da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso il Team Gestione e controllo atti 1 - Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Milano - Ufficio di Milano 3 non risultano contratti di locazione in essere.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietario

- proprietario per la quota di 1/1 dal 26/10/2007.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese (MI) in data 26/10/2007 n. 78260/10758 rep. trascritto a Milano 1 in data 15/11/2007 ai nn.86902/50620.

4.2. Precedente proprietaria ante ventennio

, per acquisto con atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano in data 06/12/2001 n.10246 rep., trascritto a Milano 1 il 02/01/2002 ai nn. 7/6.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 16/05/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 1 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 16/11/2023 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

Eventuali note:

Nessuna.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 15/11/2007 ai nn.86903/19810, derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese (MI) in data 26/10/2007 n. 78261/10759 rep.

a favore di

contro

debitrice non datrice di ipoteca

Importo ipoteca € 219680,00 di cui € 146.453,00 di capitale, durata del vincolo 29 anni

Grava sul bene oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 04/05/2023 rep.10995 trascritto a Milano il 16/05/2023 ai nn.33924/25460 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Prisma SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F.: 05028250263

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 16/11/2023 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Dott.ssa Valentina Curatolo con sede in Milano Via Paolo Paruta n.20 che non ha fornito le informazioni condominiali richieste.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravante in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non fornite.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO – Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 23) **(all.7)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Milano l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.8)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato l'edificio in cui è ubicato l'immobile:

- Atti di fabbrica: non reperiti
- D.I.A. P.G. 26233176/2001 del 12/07/2001
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non reperito.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con la D.I.A. P.G. 26233176/2001 del 12/07/2001.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare mancata realizzazione dell'antibagno, realizzazione piano soppalco con dimensioni e forma diverse, divisione in numero tre locali al piano interrato.

Sono sanabili mediante: per il Regolamento Edilizio vigente il soppalco non è sanabile pertanto andrà demolito, inoltre si dovrà provvedere alla realizzazione dell'antibagno; andrà presentato idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

Costi stimati: € 10.000,00 lavori edili a discrezione dell'impresa, € 2.000,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per quanto

concerne la suddivisione interna degli spazi e l'altezza interna dei locali.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata.

Costi stimati: € 500,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.9**), comprensivi dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	21,7	100%	21,7
Piano soppalco	mq.	15,5	15%	2,3
Piano interrato	mq.	40,0	35%	14,0
		77,2		38,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona D35 – Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni da 1.900,00 a 2.400,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2023 – Settore Nord/Padova - Palmanova che dà quotazioni da 2.200,00 a 3.000,00 €/mq per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione

risulta essere di circa 2.300,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	38,0	€ 2.300,00	€ 87.400,00
				€ 87.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO UNICO	€ 87.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.370,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	-€ 13.500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 69.530,00
arrotondato	€ 69.500,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo PEC e al Debitore Esecutato presso la sua residenza a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 18/11/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione urbanistica
- 8) Documentazione edilizia
- 9) Planimetria di rilievo
- 10) Quotazioni immobiliari