

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 314/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Francesco Cilea n. 34



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **Milano (MI)**

via Francesco Cilea n. 34, scala 1, piano 7-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MILANO

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **170** particella **48** subalterno **24 (appartamento+cantina)**

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Non ancora verificata

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 126.000,00

da occupato: € 107.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione giuridica del bene**

in Comune di MILANO (MI), Via Francesco Cilea n. 34, APPARTAMENTO ad uso abitazione, posto al piano settimo, scala 1, interno 22, composto da tre locali più servizi con annesso vano di cantina nel cantinato al piano S1 distinto con il n.17.

1.2. Quote e tipologia del diritto

I due acquirenti, coniugati tra loro, sono in regime di comunione legale dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

dati identificativi:

fg. 170 part. 48 sub. 24

dati classamento: cat. A/3, consistenza 5,5 vani, p. 7; sup. cat. Tot. 85 m², RC € 738,53

Indirizzo: Milano (MI) via Francesco Cilea n. 34, scala 1, piano 7;

1.4. Coerenze

A partire da nord-est e proseguendo in senso orario:

dell'appartamento: parti comuni, via Cilea, via Fighera

della cantina: cantina interno 15, parti comuni, cantina interno 16 e parti comuni;

2. DETENZIONE DEL BENE**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dagli esecutari, che hanno dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito, Agenzia delle Entrate certifica che, alla data del 15 novembre 2021 non risulta alcun contratto di locazione in capo agli esecutari **(all. 2)**

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Mario Lulli, Notaio in Milano, che fa stato fino al 07/05/2021 **(all. 3)** si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

//

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

//

- Atti di asservimento urbanistico

//

- Altre limitazioni d'uso

//

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

- Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano circoscrizione 1 in data 22 maggio 2000 ai nn. 26262/6938, a favore del Credito

mutuo sino al 31 marzo 2020; successivamente l'ipoteca è stata rinnovata con nota di iscrizione in data 28/09/2020 ai n.ri 60989/10578, ipoteca a carico di entrambi i proprietari sopra generalizzati;

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano circoscrizione 1 in data 02/10/2017 ai n.ri 68102/12057 a favore dei signori:

ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano circoscrizione 1 in data 16/04/2020 ai n.ri 23741/3893 a favore del

- Pignoramenti

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizi di Pubblicità

- Misure Penali

//

- Altre trascrizioni

//

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 4**).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio riferisce quanto segue: (**all. 5**)

spese condominiali annuali: € 3500 ca.

stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente: risulta un debito complessivo di € 6887,61

spese straordinarie deliberate per l'anno 2021: nessuna;

millesimi di proprietà dell'immobile: 1,51;

formalità o vincoli nei confronti del Condominio (es. servitù): nessuna;

problematiche legate a bonifiche ambientali (es. amianto): nessuna.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

4.4. Attestazione APE:

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Mario Lulli, Notaio in Milano, che fa stato fino al 05/11/2020 (**all. 3**) si evince:

A tutto il 5 novembre 2020 l'immobile risultava di proprietà di:

Agli [redacted] regime di comunione legale dei beni gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del 25/03/1986, notaio Silvana Saija di Milano, rep. 10328, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'accesso agli atti edilizi presso il competente Ufficio del Comune di Milano non è stato ancora eseguito. Lo scrivente fornirà tutte le informazioni inerenti la conformità edilizia, integrando il presente documento, non appena possibile.

5.2. Conformità edilizia/catastale:

L'immobile non risulta conforme alla scheda catastale del 12/02/1974, per l'abbattimento di un divisorio che separa la zona ingresso dal resto del salone e per altre modifiche murarie che hanno portato alla creazione di un ripostiglio.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Si può effettuare regolarizzazione delle difformità segnalate con sanatoria.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale/infrastrutture

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 600m. metropolitana linea 1

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 Km raccordo SP 118 per tangenziale ovest uscita Gallarate.

6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio di 8 piani fuori terra.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portoncino su strada in metallo affiancato a guardiola con introduzione a spazio aperto dal quale si accede alle scale;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano settimo e composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, con annesso vano di cantina al piano seminterrato 1. All'appartamento si accede da ballatoio coperto ma aperto ad una estremità, collegato ad altra area al piano, scoperta e percorribile, che confina con alcuni appartamenti.

appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h=2,40 ed in cucina fino ad h 1,95 mt circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: semi-blindata;
- porte interne: in legno tamburato oppure a soffietto;

- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico : sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente (2 split, nel salone ed in una camera da letto);
- altezza dei locali: 2,90;
- condizioni generali: manutenzione molto buona
cantina
- piano: seminterrato (S1)
- porta di accesso: in metallo;
- finestratura: no;
- pareti: in cemento;
- pavimento: in battuto di cemento
- condizioni generali: sufficienti.

7. CONSISTENZA

7.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	80,0	100%	80,0
balconi	m ²	0,0	30%	0,0
cantina (h=mt 1,5)	m ²	4,6	25%	1,2
		84,6		81,2
		m ² lordi		m ² commerciali
8. STIMA				

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni 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 dei beni.

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.

8.2 Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

8.3 Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1900,00 (Euro/mq)

8.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	A/3	81,2	€ 1.750,00	€ 142.100,00
				€ 142.100,00

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 142.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.105,00
• Regularizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 6.900,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 126.095,00

8.6 Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO con cantina MILANO (MI) via Francesco Cilea n. 34 piano: 7-S1 foglio 170 particella 48 subalterno 24	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 126.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 107.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

9 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

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.

ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Interpello a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Aggiornamento pregiudizievole
- 05) Risposte da amministratore
- 06) Atto provenienza
- 07) Rilievo fotografico

