Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

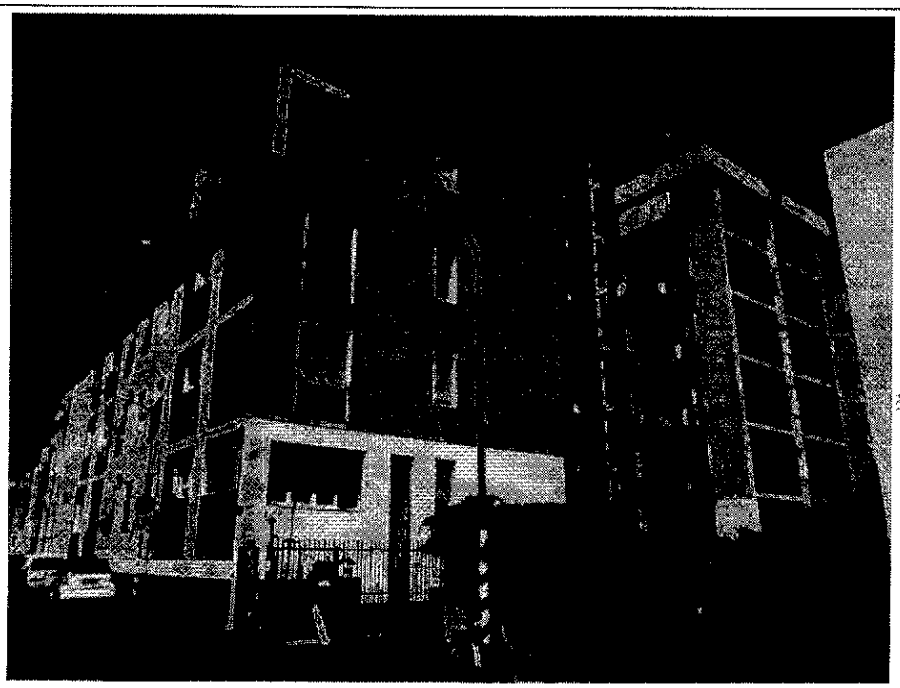
RG. 915/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Capri n.9

Appartamento e cantina



Esperto alla stima: arch. Eleonora Maltarolo

Studio: 20087 Robecco S/N, Via della Valle, 2A

e-mail: spazio.architettura.em@gmail.com

pec: maltarolo.13555@oamilano.it

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a5d53b

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Capri n.9

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **368**, particella **87**, subalterno **29**

Stato occupativo

Corpo A: libero - al sopralluogo utilizzato da [redacted]

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 79.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

LOTTO 001

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Capri n. 9 appartamento ad uso abitazione al piano rialzato della scala C, con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da due locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: *(all.3, all.4)*

Intestato : [redacted] nato in [redacted] il [redacted] CF: [redacted]

dati identificativi: foglio **368** particella **87** sub **29**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, totale escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 360,23

Indirizzo: **Comune di Milano**, Via Capri n.9 piano T-S1

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze da nord in senso orario

Appartamento: cortile comune, via privata, cortile comune, vano scala e ascensore, altra u.i.u.

Cantina: altra u.i.u., via privata, cortile comune, corridoio comune.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano – Zona 7

Fascia/zona: E5/Suburbana/BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), farmacie (discreto), municipio (buono), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (discreto), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), supermercati (sufficiente), spazi verdi (discreto), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: 3,2 kM fermata BISCEGLIE MM2 (Bisceglie-Rho-Sesto), 400 mt autobus 67 e 433 Ghisolfa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,0 Km svincolo Pero Autostrada A4 Torino-Venezia

2.2. Caratteristiche descrittive esterne *(all.6)*

Edificio con accesso pedonale dalla Via Capri n.9 e carraio dalla Via Privata, costituito da sette piani fuori terra oltre ad un piano cantine seminterrato

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano; facciata cortile interno mattoni a vista con fasce marca piano;
- accesso carraio: cancello in ferro; portoncino scala C in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all.6)*

Corpo A:

Abitazione di tipo economico, consistente in appartamento posta al piano rialzato della scala C, accesso dalla prima porta a destra per chi proviene dall'ascensore, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, camera.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: doppio affaccio nord-sud (cortile interno)- est (Via Privata);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad h 180 c.a. ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: marmo e ceramica nel bagno e parquet nella camera;
- infissi esterni: in legno(vetro singolo);
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno color bianco panna e vetro;
- imp. citofonico: videocitofono non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con le valvole a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente con impianti riferiti ad una ristrutturazione di circa 30 anni fa.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione è situato a ovest rispetto al centro della città di Milano, zona 7 suburbana.

Il fabbricato sorge in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di fabbricati di 4/7 piani fuori terra, anche contesti di corte con negozi al dettaglio ai piani terra. L'unità immobiliare in oggetto è tuttavia allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

Appartamento: non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO (all.10)

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo ai beni è stato effettuato il 03/06/2021

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta da un conoscente dell'esecutato, quest'ultimo non era presente al sopralluogo in quanto impegnato sul luogo di lavoro.

Esistenza contratti di locazione

L'immobile è occupato dal Sig. [redacted] in qualità di proprietario per la quota di 1/1, tuttavia non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4 PROVENIENZA (*all.7*)

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [redacted] Notaio in Messina (ME), che fa stato fino al 29/10/2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza ***(all.7)*** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ***(all.9)*** risulta quanto segue:

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

4.1. Attuali proprietari

[redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] - proprietà per 1/1 dal 29/04/2005

In forza di acquisto in autentica Notaio Dott. [redacted] in data 29/04/2005 rep nn. 228408/19959 trascritto a Milano 1 in data 10/05/2005 ai nn. 17839/31998.

4.2. Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano in data 29/04/2005 rep. 228408/19959, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 10/05/2005 ai nn. 17839/31998, le Sig.re [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] hanno venduto al Signor [redacted] il bene oggetto di procedura.
- Con atto per causa di morte in data 30/10/2003 (successione testamentaria) n.511/2004 in data 18/03/2004, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 22/08/2007 n.65262/37013, le Sig.re [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] ricevono l'immobile in successione da [redacted] c.f. [redacted]
- Risulta trascritto il 08/07/2004 ai nn. 51036/28920, atto di accettazione tacita di eredità, in morte di [redacted] da parte degli eredi, nascente da atto Notaio [redacted] del 05/07/2004 n. 53696/15573.
- Con atto per causa di morte in data 04/07/1978 (successione testamentaria) n.7051 in data 15/12/1978, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 14/06/1980 n.24890/20165, i Sig.ri [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] c.f. [redacted] ricevono l'immobile in successione da [redacted] c.f. [redacted]
- Risulta trascritta in data 26/11/2020 ai nn. 78436/51061 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notaio [redacted] del 29/04/2005 rep. 228408.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *(all.9)*

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [redacted] Notaio in Messina (ME), che fa stato fino al 29/10/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio ***(all.9)*** si evince:

5.1. <u>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</u>

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

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

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/05/2005 ai nn. 31999/7387 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] in data 29/04/2005 rep. 228409/19960

a favore

[redacted] con sede in Verona e domicilio ipotecario eletto Milano Largo Cairoli 2 c.f. 03231270236

contro

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] - **quota 1/1 di proprietà**

Debitore non datore di ipoteca

[redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Importo ipoteca € 288.000,00 di cui € 144.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 25 anni

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/09/2020 rep. 11278 trascritto il 28/10/2020 ai nn. 70065/45245

contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] **quota 1/1 di proprietà**

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1, c.f. 04938320266.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile **(all.9)** e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo **Studio Amministrativo** [redacted] con sede in Via F.lli di Dio n.7, Milano (MI); in attesa di riscontro dall'amministratore di condominio circa le spese relative all'unità oggetto dell'esecuzione ed eventuali spese insolute nell'ultimo biennio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **dato non pervenuto**

Millesimi di riscaldamento centralizzato : **dato non pervenuto**

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: **non pervenuto**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **non pervenuto**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: **non pervenuto**

Cause in corso: **non pervenuto**

Eventuali problematiche strutturali: **non pervenuto**

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 gravanti 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 pervenuto

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (fonte: atto di provenienza).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano "Tessuti urbani consolidato (tessuti di rinnovamento urbano)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all.4-all.7)*

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, successivamente l'immobile non ha subito modifiche tali da comportare la presentazione di titoli edilizi.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.2. Conformità catastale (all.3,all.4)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

8 CONSISTENZA (all.5)

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 il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva 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
appartamento	mq.	50,0	100%	50,0
cantina	mq.	6,0	30%	1,8
		56,0 mq. lordi		**51,8** **mq. commerciali**

9 STIMA

9.1. 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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020
zona E5 – Suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO(abitazione)

Valore mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

Abitazioni in stabili di fascia media – quotazioni di appartamenti di stabili di qualità nella media di zona

Periodo: 2 ° semestre 2020

Comune: MILANO

Suburbana/BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO(abitazione)

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

Valore mercato prezzo min. 1.494 / prezzo max. 1.696 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture e la zona (ben servita e collegata) in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori massimi:

- Appartamento 1.648 €/mq arrotondato 1.600 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Abitazione economica	A3	51,8	€ 1.600,00	€ 82.880,00
			arrotondato	**€ 83.000,00**

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

LOTTO 001

• Valore (appartamento **CORPO A**)	€ 83.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.150,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 78.850,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	**€ 79.000,00** ***arrotondato***
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta 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

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non ricorre il caso

Il sottoscritto Arch. Eleonora Maltarolo dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 lì: 24/09/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Eleonora Maltarolo

ALLEGATI

all. 1. estratto di mappa
all. 2. sovrapposizione mappe urbane e catastali
all. 3. visura storica catastale per immobile Cat. A3
all. 4. planimetria catastale Cat. A3
all. 5. pianta appartamento da rilievo metrico
all. 6. rilievo fotografico
all. 7. titolo di provenienza (atto del 29/04/2005)
all. 8. titolo di provenienza (atto di mutuo del 29/04/2005)
all. 9. ispezione ipotecaria per immobile e note
all. 10. esito istanza stato occupativo (Agenzia Entrate)

Firmato Da: MALTAROLO ELEONORA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: e5d53b