

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. xxxx/xxxx

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa xxxxx xxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Viale Lucania 13



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano viale Lucania n. 13

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio XXX, particella XX, subalterno X,

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile era occupato dai proprietari unitamente alla loro figlia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Gli esecutati risultano gli unici proprietari.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 315.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) viale Lucania n. 13 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due camere, due bagni, un disimpegno con ripostiglio ed un soggiorno con cucina a vista, due balconi, e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile xxxxxxxx xxxxxx nato in XXXXX il XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto e sulla quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** nata in XXXXXXX il XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 001)

Intestati:

XXXXX XXXXXX nato in XXXXXXX il XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata in XXXXXXX il XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto

dati identificativi: **foglio XXX, particella XX, subalterno X**

dati classamento: Zona 2, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 106 mq, escluse le aree scoperte 105 mq, Rendita € 821,17

Indirizzo: Viale Lucania n. 13

Dati derivanti da: Visura storica per immobile reperita dal perito e certificazione notarile in atti.

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: vano scala comune; unità immobiliare proprietà di terzi e Viale Lucania; Mappale 43; cortile comune al mappale 41;

della cantina da nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi; terrapieno; cantina di proprietà di terzi; corridoio comune cantine.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica Piazzale Corvetto.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

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

Servizi offerti dalla zona: E' dotata di numerose scuole sia di grado primario che secondario, è ben collegata dal punto di vista viabilistico con le varie porzioni della città

Principali collegamenti pubblici: sono presenti collegamenti di superficie, oltre alla stazione della metropolitana linea 3 di Corvetto che è nelle vicinanze.

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dello stabile è presente la rampa per l'accesso al raccordo dell'autostrada A1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 002)

Edificio di otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito si presume nella seconda metà degli anni '30 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: il fronte su viale Luncania è caratterizzato da una zoccolatura che prende tutta l'altezza del piano terra in lastre di pietra, con riquadratura con rivestimento in mattoni per contorno portone, il resto dell'altezza ha un rivestimento in mattoncini a vista. La facciata interna è trattata ad intonaco per esterni, di colore grigio, prospetta sul cortile condominiale che è piantumato ed è ben curato; per gli altri due lati l'edificio è in aderenza con gli edifici attigui.
- accesso: portone in legno, con piccoli riquadri ciechi; sono presenti numero con due gradini per l'accesso da Viale Lucania.
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 003)

Abitazione di tipo economico come da categoria catastale, posta al piano secondo, composta da disimpegno/ingresso, due camere, due bagni, un disimpegno con ripostiglio nella zona notte, ed un soggiorno con cucina a vista, due balconi, e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

Un vano cantina al piano seminterrato

Appartamento:

- esposizione: doppia;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica i bagni fino ad ha porta. In cucina lo spazio tra i pensili ed il piano di lavoro è protetto da schienale in materiale agglomerato;
- pavimenti: in parquet di rovere, in ceramica nei bagni;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- portoncino d'accesso: blindato con chiusura di sicurezza;
- porte interne: in legno noce tanganka tamburate, a pannello cieco, liscio;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa serie thema con valvole termostatiche e contabilizzatori, sono presenti condizionatori in ogni ambiente ad eccezione dei bagni e disimpegno.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata sul balcone;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, e doccia, il bidet si trova solo nel bagno principale;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati a civile.
-

2.4. Breve descrizione della zona

Situato nella **periferia sud-est** di **Milano**, il **quartiere di Corvetto**, Municipio 4, è **un'area complessa e composita**, costituita da zone profondamente diverse l'una dall'altra.

Attualmente è in corso una riqualificazione iniziata **dall'area più a nord** (oggi sede della Fondazione Prada) e oggetto di **diversi progetti e iniziative**: dalla riapertura delle casine, alla creazione di nuovi spazi di socialità per i cittadini, nati per dare una nuova centralità al quartiere e alla sua ricchezza sociale e culturale.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 004):

L'immobile non risulta censito al catasto energetico.

All'atto dell'acquisto l'immobile era dotato di certificazione energetica condominiale con n. 15146-012984-09 del 06/10/2009 classe Energetica "**G**" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 175,4 kWh/m²a e registrata al Comune di Milano pg 742449/2009 che attualmente risulta essere scaduta in data 06/10/2019.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto riguarda il bene pignorato gli esecutati non sono stati in grado di fornire alcun tipo di certificazione degli impianti. Pertanto si indica all'eventuale aggiudicatario di verificare lo stato manutentivo degli impianti con eventuale loro messa a norma.

Si segnala che l'amministratore del condominio ha fornito al perito copia del certificato dell'impianto elettrico per le parti comuni (**all. 005**).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

In fase di redazione.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla custode Avv. XXXXXX si è rinvenuto il Sig. **XXXXXX XXXXX** unitamente alla Sig. **XXXXXX XXXXXX** che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate. (**all. 006**):

4 PROVENIENZA (all. 007)**4.1. Attuali proprietari**

XXXXX XXXXX nato in XXXXXX il XXXXXX XXXXXXX - Proprieta` per 1/2 dal 19.10.2011 in regime di separazione dei beni

XXXXX XXXXXX nata in XXXXXX il XXXXXX XXXXXXX - Proprieta` per 1/2 dal 19.10.2011 in regime di separazione dei beni

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa XXXX XXXX in data XXXXXXX rep nn. XXXXX trascritto a Milano 1 in data XXXXXX ai nn. XXXXX/XXXXX, da potere delle Sig. XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXX il XXXXXXX c.f.: XXXXXX e XXXX XXXX XXXX XXXX nata a XXXXXX il XXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX c. f.: XXXXXXXXXXXX per acquisto con atto di compravendita in autentica Notaio XXXXXX XXXXXX di Milano in data XXXXX rep. XXXXXX, trascritto il XXXXXXX ai nn. XXXX/XXXXX.
- In forza di successione legittima trascritta il XXXXXXX ai nn. XXXXXX/XXXXX in morte di XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX c. f.: XXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXX Reg. Milano den. XXXX vol. XXXXX/XXX del XXXXXXXX l'immobile è pervenuto alle Sig. XXXX XXXX XXXX XXXXX nata a XXXXX il XXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXX nata a XXXXXX il XXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXX.

Atto di Accettazione tacita dell'eredità del Notaio Dott.ssa XXXX XXXXX di XXXXXX in data

XXXXX rep. XXXXXX, trascritto il XXXXXXX ai nn. XXXXXX/XXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa XXXXX XXXX XXXX, Notaio in XXXXX alla data del XXXXX, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(all. 008)**) alla data del 03.09.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuno

- **Misure Penali**

nessuno

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

nessuno

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

nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il XXXXXX ai nn. XXXXXX/XXXX derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott.ssa XXXXX XXXX in data XXXXXX rep. XXXXXX

a favore XXXXX di XXXXXX di XXXXXX e XXXXXX con sede a XXXXX in Via XXXXXX n. X c.f. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXX il XXXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXX nata in XXXXX il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale. Durata del vincolo 30 anni.

Grava sull'immobile compreso nella presente procedura identificato catastalmente al foglio XXXX, particella XXX, subalterno XX

Ipoteca legale iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXX/XXXX derivante da ruolo esattoriale in data XXXXXXXXXXX rep. XXXXX/XXXX

a favore XXXXXXXXXXXX. – XXXXXX - con sede in XXXXXXX Viale XXXXXX XXX c.f.: XXXXXXXXXXXX

contro XXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX il XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € XXXXXX di cui € XXXXXXXXXXX di capitale

Grava sulla quota di ½ dell'immobile compreso nella presente procedura identificato catastalmente al foglio XXX, particella XX, subalterno X

Ipoteca legale iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXX/XXXX derivante da ruolo esattoriale in data XXXXXXX rep. XXXX/XXXX

a favore XXXXXXX XXXX XXXX. – XXXX - con sede in XXXXX Viale XXXXX XXX c.f.: XXXXXXXXX

contro XXXXX XXXXXXX nato in XXXXX il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € XXXXXXX di cui € XXXXXXX di capitale

Grava sulla quota di ½ dell'immobile compreso nella presente procedura identificato catastalmente al foglio XXX, particella XX, subalterno XX

Ipoteca legale iscritta il XXXXXXX ai nn. XXXXX/XXXX derivante da ruolo esattoriale in data XXXXXXX rep. XXXXXXX/XXXX

a favore XXXXXXX delle XXXXXXXXXXX - XXXX - con sede in XXXXX Viale XXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXX

contro XXXXX XXXXXXX nato in XXXXX il XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € XXXXXXX di cui € XXXXXXX di capitale

Grava sulla quota di ½ dell'immobile compreso nella presente procedura identificato catastalmente al foglio XXX, particella XX, subalterno X

• **Pignoramenti**

Pignoramento del XXXXXXX rep. XXXXXXX trascritto il XXXXXXX ai nn. XXXXX/XXXX contro XXXX XXXX nato in XXXXXXX il XXXXXXX XXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di proprietà e XXXXXXX XXXXXXX nata in XXXXXXX il XXXXXXX XXXXXXXXXXX

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in favore di XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX con sede in Via XXXXXXX, XXXXXXX c.f. XXXXXXXXX

• **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXXX XXXXXXX XXXX. con sede in XXXXXXX, XXXXX XXXX n. XXX che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 009 – 010 – 011)**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: XXXX/1000

Millesimi di riscaldamento: XXXX/121 oltre la parte di contabilizzazione.

Millesimi di ascensore XXX/1000

Millesimi di acqua potabile X/49

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 3.200€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €7.827,96

Eventuali spese straordinarie già deliberate con per "verniciatura e ripristino ante balconi" gravanti sull'immobile per € 216,64.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

nessuno

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.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto Urbano Consolidato, Ambiti di Rinnovamento Urbano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non 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. 012-013):

- Denuncia per Opere Edilizie Art. XX presentata al Consiglio di Zona in data XXXXXXX con n. XXXXXXX e registrata al XXXXX di XXXX in data XXXXXX al PG XXXXXXXXXXXX.
- Autorizzazione di Abitabilità/agibilità n. XXXXX del XXXXXXXX rilasciata al Condominio di Viale XXXXXX XX, richiesta in data XXXXXXXX.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima pratica edilizia presentata.

Le difformità consistono in:

1 - ampliamento superficie camera matrimoniale a scapito della cabina armadio,

- 2 - creazione seconda camera al posto della cucina-pranzo,
- 3 - trasformazione della zona cottura in secondo bagno,
- 4 - eliminazione disimpegno che dava accesso al bagno e alla zona pranzo,
- 5 - creazione nuovo accesso del bagno principale dal soggiorno,
- 6 - creazione nuovo disimpegno per la zona notte a scapito del soggiorno.

sono sanabili mediante:

Le difformità n. 1- 4 -5 l'eventuale aggiudicatario potrà sanarle solo mediante opere di ripristino dello stato abilitato dal Comune con precedente Pratica edilizia.

Costi stimati per le opere di ripristino:

Le difformità n. 2-3-6 l'eventuale aggiudicatario potrà sanarle mediante pratica edilizia CILA in sanatoria, il cui costo della sanzione da versare al Comune è di € 1.000,00 oltre i costi professionali del tecnico che appronterà la pratica.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale vigente.

Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, riportando la nuova distribuzione interna a seguito delle opere e pratica in sanatoria di cui sopra.

Costi stimati: Il costo dei diritti di catasto € 50,00 cad per planimetria (n. 2 planimetrie appartamento e cantina totale €100,00) oltre ai costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica.

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 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.	104,4	100%	104,4
balconi	mq.	4,8	30%	1,4
cantina	mq.	2,2	25%	0,6
		111,4		106,4
		mq. lordi		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 D20 – Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI che dà quotazioni da 2.000,00 €/mq a 2.700,00 €/mq

Agenzie immobiliari in zona sono quelle più attendibili.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	106,4	€ 2.950,00	€ 313.880,00
				€ 313.880,00

si arrotonda a € 315.000,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 315.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 15.750,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 6.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 305.750,00
arrotondato	€ 306.000,00
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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Dirceo 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 li: 03/09/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Dirceo

ALLEGATI

- 1) Catasto
- 2) Foto Esterne
- 3) Foto Interne
- 4) Ricerca Attestato di Certificazione Energetica
- 5) Certificazione elettrica condominiale
- 6) Contratti di locazione in essere
- 7) Atto di Compravendita

- 8) Formalità per immobile e per nominativi
- 9) Regolamento Condominiale
- 10) Consuntivo gestione 2019 – 2020
- 11) Preventivo gestione 2020-2021
- 12) Pratica edilizia del 1992
- 13) Agibilità