

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1230/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Via Privata Terracina n.6
(appartamento con annesso solaio)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano – Via Privata Terracina n.6

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39, particella 109, subalterno 28 graffato alla particella 112, subalterno 40

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato il 22/09/2022 l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura.

Contratto di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto UNICO:

da libero: € 160.000,00

da occupato: € 128.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con annesso solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – Via Privata Terracina n.6 appartamento al piano secondo composto da 4 vani oltre solaio al piano quarto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 39, particella 109, subalterno 28 graffato alla particella 112, subalterno 40**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 mq totale escluse aree scoperte 75 mq rendita € 537,12

Indirizzo: Via Privata Terracina n.6, piani 2-4

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

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario: altra proprietà, vano scale comune, cortile comune mapp.110, altra proprietà, Via Terracina, altra proprietà.

Solaio:

Da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune mapp.112, altra proprietà, corridoio comune.

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

Si segnala che nella nota di trascrizione viene erroneamente riportata la scala B come ubicazione dell'appartamento e del solaio, nella realtà il primo è sito in scala B e il secondo

in scala D.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: D32/ Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

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 9 e comando Polizia Locale nel raggio di 3 km circa.

Principali collegamenti pubblici: nel raggio di 150 mt linea metropolitana M3 gialla (S.Donato - Comasina), linee di superficie automobilistiche 35 (Comasina M3 - Molino Dorino M1), 40 (Bonola M1 - Niguarda (Parco Nord), 41 (Niguarda - Q.re Bovisasca), 52 (Bicocca Università - Bruzzano FN), 89 (Novate Milanese - Affori FN/M3). Stazione ferroviaria di Affori a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 km ingresso autostrada A4 Torino – Milano – Venezia – Trieste con lo svincolo di Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale costituito da due corpi di fabbrica uno con affaccio diretto su strada l'altro in interno cortile costituiti il primo da 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto, il secondo da 4 piani fuori terra oltre piano sottotetto.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito per quanto concerne l'appartamento nello stabile in affaccio su strada, mentre il solaio è sito nell'edificio interno cortile.

Entrambi gli edifici presentano:

- struttura: muratura di mattoni e solai misti prefabbricati;
- facciate: in intonaco di colore giallo con balconi in aggetto rispetto al filo facciata con parapetti metallo quelli del corpo su strada e con parapetti in cemento quelli del corpo interno cortile;
- accesso: l'accesso pedonale e carraio al complesso condominiale avviene dal cancello in ferro posto al civico 6 di Via Privata Terracina;
- vano scale: dal cortile comune si accede ai diversi vani scale che presentano gradini e

- pavimenti dei piani e degli interpiani in graniglia di cemento il tutto completato da ringhiera in ferro con corrimano in legno. Le pareti sono tinteggiate gialle ed il soffitto è bianco;
- ascensore: non presente sia nella scala B ove è situato l'appartamento sia nella scala D ove è situato il solaio;
 - condizioni generali degli edifici: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico sita al piano secondo e composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, ripostiglio e balcone, oltre solaio piano quarto.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate di colore bianco ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad h. 2,00 cm circa;
- pavimenti: tutto l'appartamento ha pavimenti in piastrelle di ceramica di diversi colori;
- infissi esterni: in alluminio di colore verde scuro esternamente e di colore bianco internamente con vetro doppio e completate da tapparelle in metallo di colore verde scuro;
- porta d'accesso: portoncino di tipo blindato color noce;
- porte interne: in legno color noce con vetro centrale;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo centralizzato con radiatori in ghisa, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: autonomo a mezzo di scaldabagno a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente a split, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h.2,95 m circa;
- condizioni generali: buone ad eccezione della presenza in alcuni punti dei plafoni della cucina, del soggiorno e del bagno in cui sono presenti evidenti zone di muffe.

Solaio:

- esposizione: singola;
- pareti: rete metallica tipo orsobill;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in rete metallica tipo orsobill;
- imp. elettrico: presente solo quello condominiale del corridoio comune;
- altezza del locale: h.min. 0,30 m circa e h.max 2,00 m circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato nell'area periferica nord di Milano e più precisamente nel Quartiere Affori, fino al 1808 comune a sé stante poi annesso al comune di Milano, zona 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 22/09/2022, è stato possibile verificare che risulta occupato

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Gorgonzola risulta un contratto di locazione in essere con decorrenza dal 01/07/2015 e scadenza al 30/06/2023.

4. PROVENIENZA (all. 5)

4.1. Attuale proprietario

proprietario per la quota di 1/1 in dal 15/10/2009.

In forza di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano in data 15/10/2009 n. 223327/39571 rep. trascritto a Milano 1 in data 30/10/2009 ai nn.62426/40457.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

, per acquisto con atto di compravendita a firma Notaio Dott. Marcello Cellina di Milano in data 19/11/1981 n.14328 rep., trascritto a Milano il 16/12/1981 ai nn.43389/34579.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Paolo-Efisio Anedda Angioy Notaio in Perugia alla data del 13/12/2021, 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 nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 03/10/2022 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 30/10/2009 ai nn.62427/12850 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano in data 15/10/2009 rep. 223328/39572

a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526

contro

debitori non datori

Importo ipoteca € 340.000,00 di cui € 170.000,00 di capitale, € 170.000,00 di spese, tasso

d'interesse annuo 1,943% durata del vincolo 20 anni

Grava sul bene oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/11/2021 rep. 17884 trascritto a Milano 1 il 13/12/2021 ai nn.98049/68199 contro proprietaria per la quota di 1/ in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Napoli C.F.: 05828330638.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 03/10/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Am.i.co. Nicolosi S.r.l. con sede in Milano Via M. De Angelis n.15 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: millesimi 22,00.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.700,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.846,19.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

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 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore a 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.8)**.

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. 9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui è ubicato l'immobile:

- Nulla osta per opere edilizie n.192674/42622/51 del 14/01/1952
- Nulla osta per opere edilizie n.209685/47998/53 del 09/12/1953

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Licenza di occupazione n.75924/16111/55 del 13/12/1955.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto autorizzato con le pratiche sopra citate; per quanto concerne il solaio non viene riportato negli elaborati grafici annessi al nulla osta il piano solaio seppur presente nella sezione.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

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 dalla scrivente **(all.10)**, 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
Appartamento	mq.	73,0	100%	73,0
Balcone	mq.	7,2	25%	1,8
Solaio	mq.	1,2	20%	0,2
		81,4		75,0
		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 ed 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.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D32 – Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA che dà quotazioni da 1.800,00 a 2.450,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 1° Semestre 2022 – Settore Nord/Pellegrino Rossi/Affori/Bruzzano che dà quotazioni da 2.000,00 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	75,0	€ 2 300,00	€ 172 500,00
				€ 172 500,00

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 | € 172 500,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 8 625,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. | -€ 3 846,19 |

<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 160 028,81
arrotondato	€ 160 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato : Ricorre il caso	€ 128 000,00
--	--------------

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 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

L'immobile oggetto di pignoramento attualmente risulta locato con un canone di locazione pari a 700,00 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta non congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona D32 – Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA che dà quotazioni da 6,00 a 8,20 €/mq mese per le abitazioni di tipo economico in stato normale; il canone attuale è pari a 9,33 €/mq mese.

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 e al legale del Creditore Intervento a mezzo PEC e al Debitore Esecutato a mezzo posta ordinaria presso la sua residenza.

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: 05/10/2022

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 condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari