

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 1817/2019**

**Condominio via Marochetti, 3- Milano**

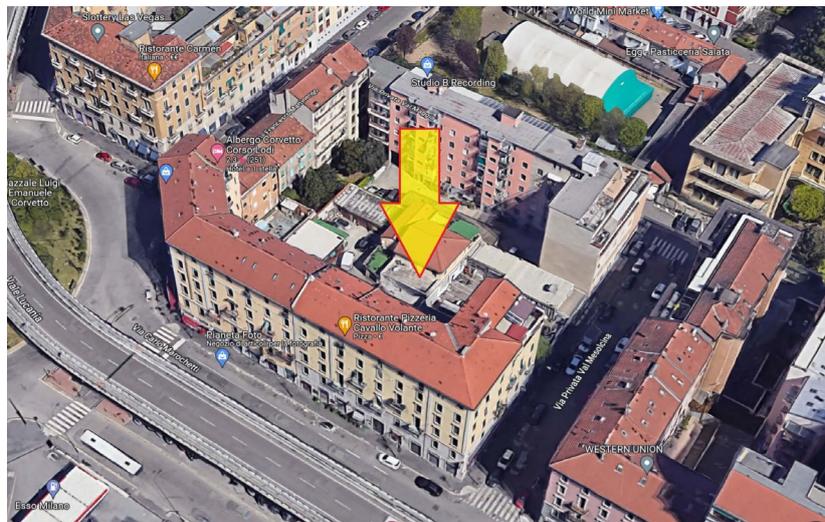
contro:

**(omissis)**

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Mara CALEMBO**



## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Appartamento A/3 + solaio sito in MILANO via Marochetti, 3**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in **MILANO** (MI): via Marochetti, 3 – Piani 5°-6°

#### Corpo Unico

Categoria: **A/3 – Abitazione di tipo economico**

Dati Catastali: **Fg. 561 – Mapp. 20 – Sub. 62.**

### Stato occupativo:

Dal sopralluogo è emerso che l'appartamento risulta disabitato.

Da riferimento Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione/comodato/compravendita registrati a nome dei Sigg.ri **(omissis)**, in qualità di dante causa.

**L'immobile è dunque da ritenersi libero.**

### Proprietario:

**(omissis)**

### Prezzo proposto a base d'asta da libero al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 146.000,00.=**

**OSSERVAZIONI: Si osserva che prima avviare le procedure per la vendita all'asta del bene occorra svuotare il solaio ed accertarsi che sia libero e disponibile non essendo stato possibile accedervi.**

*(segue)*

## LOTTO Unico

Appartamento A3 in Milano – Via Marochetti, 3

### 1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO

##### 1.1. Descrizione catastale dei beni:

Comune di MILANO (MI): via Marochetti, 3:

**Appartamento al piano 5°**, composto da 2 locali e servizi, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Milano** come segue: **Fg. 561 – Mapp. 20 – Sub. 62**, VIA CARLO MAROCHETTI n. 3 Piano 5 - 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 64 mq., Totale Escluse aree scoperte 63 mq., Rendita 392,51.

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (\*)**: cortile, proprietà di terzi su due lati, vano scala comune;

**Coerenze da Nord in senso orario del solaio (\*)**: cortile, proprietà di terzi su due lati, disimpegno comune, vano scala comune.

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

##### Attualmente intestato a:

(omissis)

\* \* \* \* \*

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà** dei suddetti (*omissis*) per la quota di 1/4 ciascuno.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si dà atto che il pignoramento e la sua nota di trascrizione** riportano identificativi precedenti e registrati in data 25-11-2020 come risulta dall'allegata visura storica catastale – qui **allegato 7.1**).

\* \* \* \* \*

### 2 DESCRIZIONE DEI BENI

##### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI);

Fascia/zona: periferia Sud-Est.

Principali collegamenti pubblici: vari.

Collegamento alla rete autostradale: ottimo.

## **2.2 Caratteristiche descrittive** (ved. anche [allegato3](#)) Documentazione fotografica.

L'edificio in esame risulta realizzato ca tra il 1927/30 con sistema costruttivo tradizionale in muratura portante con copertura in travi lignee e negli anni '50 è stato sopralzato di un piano.

In epoca più recente risulta installato l'ascensore inserito nel vano scale tramite taglio dei gradini della scala interna.

Le finiture sono molto semplici e tipiche dell'epoca non essendo l'appartamento stato oggetto di interventi di manutenzione significativi a parte rifacimento di bagno e cucina.

I termosifoni sono in ghisa.

Le finestre sono in legno laccato con vetro semplice e persiane in legno.

I muri sono variamente colorati.

Prima dello svuotamento dell'immobile da parte della Custode risultava peraltro pieno di rifiuti per circa ml. 1,00 dal pavimento.

Le finiture si ritengono dunque tutte da rinnovare trovandosi, tutto, come si può vedere dalle foto, in pessimo stato di manutenzione ed in avanzato stato di degrato.

L'altezza rilevata è pari a ca. ml. 2,95.

Al piano soprastante è presente il solaio che non è stato possibile visionare essendo chiuso il cancelletto che conduce al piano dei solai.

Si dà atto che non è stato possibile accedere al solaio e dunque la stima si è basata sulle misure scalimetriche estratte dalla planimetria catastale qui allegata.

**Lo stato di manutenzione del locale è pessimo mentre lo stato di manutenzione degli spazi comuni è ottimo.**

## **2.3 Caratteristiche descrittive interne:**

Ved. più sopra.

## **2.4 Breve descrizione della zona - ([allegato 4](#))**

Periferica con presenza di servizi e ben collegata con il centro città.

## **2.5 Certificazioni energetiche ([allegato 15](#)):**

non risulta APE registrato;

## **2.6 Certificazioni di conformità degli impianti**

Non reperite.

## **2.7 Certificazioni di idoneità statica**

Non reperito.

### 3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegato 9)

#### 3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 7-4-22 - è emerso che l'appartamento risulta disabitato.

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione:

Da riferimento Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione/comodato/compravendita registrati a nome dei Sigg.ri *(omissis)*, in qualità di dante causa.

L'immobile è dunque da ritenersi libero.

### 4 PROVENIENZA – allegati 8.n).

#### 4.1 Attuali proprietari:

- *(omissis)*;

##### Allegato 8.5):

Accettazione tacita eredita trascritta a Milano 1 in data 4-12-2020 ai nn. 80957/52746 a favore attuali n. 4 coeredi contro *(omissis)*;

##### Allegato 8.4):

Accettazione tacita eredita trascritta a Milano 1 in data 4-12-2020 ai nn. 80956/52745 a favore attuali n. 4 coeredi e *(omissis)* contro *(omissis)*;

#### 4.1 Precedenti proprietari – ante ventennio:

*(omissis)* – in base ad atto di donazione stipulato in data 17-1-1991 rep. 45.242/2.825 Notaio Nicola Grimaldi trascritto a Milano 1 in data 7-2-1991 ai nn. 6964/5342. **Allegati 8.1.1) e 8.1.2)**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 30-1-2020 ai nn. 6545/4085, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1, così come risulta dalla certificazione notarile reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e rilasciata a Sesto San Giovanni il 17-2-2020 dal Notaio Elena BARBI di Milano nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 1 e tramite acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza dei beni alla debitrice dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

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

. **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**. Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nel Regolamento di Condominio – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

**5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura**

**5.2.1 Iscrizioni**

**Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- ipoteca volontaria iscritta in data 5 agosto 2000 ai numeri 44209/12020 annotata di cancellazione relativamente ai beni in oggetto in data 5 luglio 2005 ai n.ri

49140/10044;  
 - ipoteca giudiziale iscritta in data 26 luglio 2019 ai n.ri 59340/10370 a favore di CONDOMINIO MAROCHETTI n. 3 di Milano, CF 80151260157 contro \_\_\_\_\_ per  
 euro 9.381,36 di cui euro 4.690,68 per capitale;  
 - ipoteca legale iscritta in data 25 novembre 2019 ai numeri 88283/15682 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto a Milano in Viale dell'Innovazione 1/B, CF 13756881002 e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4, per la complessiva somma di Euro 169.473,38 di cui Euro 84.736,69 per capitale;  
 - pignoramento noto trascritto il 30 gennaio 2020 ai numeri 6545/4085.  
 Sesto San Giovanni, 17 febbraio 2020

### 5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 30-1-2020 ai nn. 6545/4085, a favore di Condominio via Marochetti, 3 - Milano con sede in Milano – C.F.: 80151260157 - contro i n. 4 debitori esecutati.

### 5.2.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

### 5.2.4 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

## 6 CONDOMINIO

**1. il Condominio amministrato da:** condominio precedente

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: -----

Millesimi di riscaldamento: -----

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Non pervenute, si stima ca Euro 700/anno – ordinarie;

Debito arretrato: ved. pignoramento.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio;

### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

## **Regolarità edilizia.**

**7.1** Dagli atti di compravendita e dai titoli edilizi qui allegati se ne deduce che la costruzione dell'immobile è stata ultimata prima del 1° settembre 1967.

In particolare una prima licenza edilizia risale al 1928 con soprizzo risalente al 1951/'53.

Nel 1963 è stata rilasciata la licenza di occupazione.

Si veda l'**allegato 13)**

Non si rilevano medio tempore modifiche necessitanti la previa acquisizione di titolo edilizio in quanto la modifica della porta di accesso al cucinino prevista originariamente dal corridoio d'ingresso ed ora spostata direttamente dal soggiorno (quindi chiudendo la porta del corridoio ed aprendone una dal soggiorno) è da ritenersi **intervento di manutenzione ordinaria** non soggetto a preventivo ottenimento di titolo edilizio.

Conseguentemente l'immobile si ritiene regolare dal punto di vista edilizio.

## **7.2 Vincoli**

Si esclude la presenza di vincoli culturali diretti non essendo peraltro riportati nell'atto di acquisto.

## **7.3 Conformità urbanistica:**

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

La destinazione residenziale è ammissibile.

## **7.4 Conformità catastale:**

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 6)** – ancorché vi siano alcune lievi differenze nelle misure che potrebbero modificare la rendita catastale anche in quanto risulta installato l'ascensore in data successiva all'accatastamento dell'immobile – 1958 - ed occorre dunque cautelativamente presentare l'aggiornamento catastale mediante DOCFA.

Conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Si prevede una spesa complessiva di Euro 1.000,00.= oltre oneri di legge e contributivi nonché bolli e diritti catastali.

**N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.**

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE “USI” nonché dell’allegato “C” al D.P.R. n. 138/’98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell’unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all’unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	59,40	1	59,40
Solaio	Mq.	30,60	0,25	7,65
Spazi comuni 2%	Mq.	1,34	1	1,34
		TOTALE		
				<b>TOTALE arr. MQ. 68,00</b>

## 9 STIMA – allegati 12.n)

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell’ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all’ispezione peritale avvenuta personalmente in data 21-11-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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 – allegati 12.n).

**AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

1° semestre 2022 – dà quotazioni medie per le abitazioni di tipo economico in normale stato ad **Euro/mq. 1.800,00** – allegato 12.1);

**PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi)

Quotazioni medie per appartamenti vecchi **Euro 1.925/mq.** - allegato 12.2);

**Borsino Immobiliare** – Appartamenti in 2a fascia:

Quotazioni medie ad **Euro 1.969/mq.** - allegato 12.3);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 2.000,00/mq.** ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	68,0	€ 2.300,00	€ 156.400,00
				<b>€ 156.400,00</b>

### 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	€ 156.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.820,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.200,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi stimati biennio	€ 1.400,00
	<b>€ 145.980,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	
	arrotondato
	<b>€ 146.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

**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 comodamente divisibile.

## 12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

### 13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 2**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale ai legali delle parti in causa prima del deposito nel fascicolo di causa.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 21-11-22

l'Esperto Nominato

*(segue)*

dott. arch. Vincenza Nardone



## ELENCO ALLEGATI

-  1.2.1) Elenco formalità
-  1.2.2) Elenco Formalità
-  1.2.3) Elenco formalità
-  1.2.4) Elenco formalità
-  1.2.5) Elenco formalità
-  2) certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c..pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Inquadramento aerofotografico.pdf
-  5) Estratto di mappa catastale.pdf
-  6) Planimetria catastale.pdf

---

-  7.1) Visura CF Fg. 561 Mapp. 20 Sub. 62.pdf
-  7.2) Visura CF Fg. 381 Mapp. 64 Sub. 62 Soppresso .pdf
-  7.3) Visura CT Fg. 381 Mapp. 64.pdf
-  8.1.1) 1991 Atto provenienza.pdf
-  8.1.2) Nota Tras 1991 Provenienza remota.pdf
-  8.2) Nota Tras Den Succ Vs
-  8.3) Nota Tras Den Succ vs
-  8.4) 4-12-2020 nn. 80956-52745 Tras acc tacita vs idf
-  8.5) 4-12-2020 nn. 80957-52746 Nota Tras vs Padraccettazione tacita eredità.pdf
-  9) 11-10-22 Risp NO Affitti.pdf
-  10) Certificati residenza.pdf
-  11) NO APE.pdf
-  12.1) Quotazioni Geopoi.pdf
-  12.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  12.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf