

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1576/2019

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Marcello Prestinari n. 6



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **MILANO (MI)** via Marcello Prestinari n. 6
piano 1-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali Beni

in: MILANO

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **131** particella **506** subalterno **27**

Detenzione del bene al sopralluogo in
uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere nessuno

Comproprietari nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 159.000,00

da occupato: € 135.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **MILANO (MI)** via Marcello Prestinari n. 6 piano 1-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano (MI) nello stabile di Prestinari n. 6, appartamento posto al piano primo composto da tre locali più servizi con annessa cantina al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 **Xxx**.

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

Proprietà per 1/1 **Xxx**. dati identificativi:

fg. 131 part. 506 sub. 27 dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. cat. Tot. 70 m² Indirizzo: Milano (MI) Via Marcello Prestinari n. 6 piano: 1-S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord-ovest e proseguendo in senso orario salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: via Prestinari; altro appartamento e parti comuni; cortile comune; altro mappale.

Della Cantina: altra cantina; terrapieno; altra cantina; parti comuni.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di abitarli.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutato in qualità di dante causa. (all. 2).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) che fa stato fino al 03/02/2020 **(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 a Milano 1 il 6/6/2012 ai n.ri 28922/4396** in forza di mutuo a rogito Notaio Pierluigi Alberto Rossetti in data 15/5/2012,. Rep. n. 46855/7283, per complessivi Euro 200.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 100.000,00, sul bene in oggetto a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede a Bologna e domicilio ipotecario eletto a Bologna, Piazza della Costituzione 2, Codice Fiscale: 03719580379, contro:, nata a Morigerati il 31/3/1950, Codice Fiscale:, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.
- **ipoteca giudiziale iscritta a Milano. 1, il 01/10/2014 ai n.ri 48598/7385** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 14/7/2014, n. 8838, per complessivi Euro 415.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 371.564,53, sul bene in oggetto, a favore di: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto a Milano, Via Manzoni 7, Codice Fiscale: 03034840169,
- **atto esecutivo trascritto a Milano 1 il 7/11/2019 ai n.ri 83050/56481** in forza di verbale: di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 22/10/2019, n. 33175 sul bene in oggetto, a favore di: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A con sede in Bergamo Codice Fiscale:
- **Misure Penali**
//
- **Altre trascrizioni**
//
- **Osservazioni**
//

• **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 1**)

Spese medie annuali € 2.000,00

- 2) *Stato debitorio della Proprietà nei confronti del Condominio relativamente all'esercizio in corso e all'esercizio precedente: € 1.350,00*
- 3) *Spese straordinarie: sono state deliberate spese straordinarie per riqualificazione centrale termica per euro 33.500,00 circa di cui la quota di Xxx Cammarano risulta di euro 910,00 circa*
- 4) *Millesimi di proprietà dell'immobile: 25 millesimi*
- 5) *Regolamento Condominiale: allegato (**all. 6**) 6) Omiss.*
- 7) *Formalità o vincoli nei confronti del Condominio (es. servitù): no*
- 8) *Problematiche strutturali: no*
- 9) *Problematiche legate a bonifiche ambientali (es. amianto): no*

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili No

4.4. Attestazione APE:

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15146-024851/12 registrato 02/05/2012 valevole fino al 02/05/2022.

Classe energetica "F" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 1160,15 (kWh/m²a) (**all. 7**)

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti Non fornite.

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) che fa stato fino al 03/02/2020 (**all. 3**) si evince:

- Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà esclusiva del signor: forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.
- Con la successione testamentaria in morte del signor apertasi il 29/3/2011, dichiarazione di successione registrata a Milano 2 l'11/5/2011 al n. 1955/9990/11, trascritta a Milano il 22/8/2011 ai n.ri 55148/37421, il bene in oggetto veniva devoluto alla signora:, nata a Milano l'11/1/1952, Codice Fiscale: PD205M, per l'intero diritto di piena, proprietà.

Si precisa che la relativa eredità è stata accettata espressamente con atto a rogito Notaio Eleonora Sciarone in data 1/4/2011, Rep. nr. 38607/80 trascritto a Milano, l il 6/4/2011 ai n.ri 20195/13288.

- Con atto in autentica Notaio Pierluigi Alberto Rossetti in data 15/5/2012, Rep. n. 46854/7282 trascritto a Milano l il 6/6/2012 ai n.ri 28921/21102, il bene in oggetto veniva acquistato dai signori., ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà **(all. 8)**.
- Con atto a rogito Notaio Alessandro Alippi in data 19/6/2014, Rep. n. 13149/3009, trascritto a Milano l il 25/6/2014 ai, n.ri 32071/23630, la quota di comproprietà del signor A, come sopra generalizzata la quale consolidava pertanto l'intero diritto di piena proprietà **(all. 9)**.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'edificio è stato costruito a mezzo dei seguenti atti edilizi.

- Licenza per opere edilizie n. 514 atti 6508/3189/55 del 08/03/1955
- Licenza di occupazione n. 854 atti 119110/27918/56 del 19/11/1958 Si allega stralcio di tavole grafiche reperite **(all. 9)**

5.2. Conformità edilizia/catastale:

Per quanto concerne la regolarità edilizia l'immobile risulta conforme alla planimetria esistente negli "atti di fabbrica" in particolare al tipo approvato (modifica) in data 23/12/1955 fatta eccezione per:

- a)** la parziale demolizione della tramezzatura tra cucina e disimpegno ingresso;
- b)** la demolizione della tramezzatura tra una camera e il ripostiglio.

Per quanto concerne la conformità catastale l'immobile risulta conforme alla scheda catastale del 13/09/1959 fatta eccezione per le modifiche di cui sopra.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per quanto concerne le regolarizzazioni edilizie sarà necessario presentare al competente Ufficio del Comune di Milano pratica CILA a sanatoria a firma di tecnico abilitato per sanare quanto concerne il punto **b)** sopracitato.

Per quanto concerne il punto **a)** sarà invece necessario ripristinare lo stato pregresso in quanto il bagno, allo stato attuale, non risulta disimpegnato dalla zona cottura cibi. Per questa fase si stima un costo di circa **€ 4.500,00** comprensivo di sanzioni, lavori edili e onorario del professionista.

Per quanto concerne le regolarizzazioni catastali, sarà necessario presentare, tramite professionista abilitato, nuovo modello DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Territorio. Per questa fase si stima un costo di circa **€ 800,00** comprensivo di tributi catastali e onorario del professionista.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: Bus 92 tram 2

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,8 km svincolo Certosa Tangenziale Nord.

6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 10)

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: pilastri in c.a. e mattoni;
- facciate: zoccolo in pietra fino al primo piano indi mattoni a vista;
- accesso: portone su strada in metallo e vetri;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele e gradini in marmo; - portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ben mantenuto;

6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento, cantina, solaio (all. 10)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso, tre stanze, cucina, bagno, ripostiglio e un balcone. Completa la proprietà un vano di cantina.

appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a circa h porta;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o in parquet;
- infissi esterni: in legno con finitura a smalto e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente uno split;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto;

cantina

- piano: cantinato
- porta di accesso: in legno;

- finestratura: no;
- pareti: ad intonaco tinteggiato;
- pavimento: in battuto di cemento
- punto luce: presente
- condizioni generali: normali.

8. 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	67,5	100%	67,5
balconi	m ²	3,9	30%	1,2
cantina	m ²	4,4	25%	1,1
		75,8		69,8
		m ² lordi		m ² commerciali

9. 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/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,8 / prezzo max. 8,0 (Euro/mq mese)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	69,8	€ 2.500,00	€ 174.500,00

8.4. Valutazione LOTTO

€ 174.500,00

8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO € 174.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 8.725,00
- Regolarizzazioni edilizie/catastali -€ 5.300,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi -€ 1.300,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 159.175,00

8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO con cantina MILANO (MI) via Marcello Prestinari n. 6 piano: 1-S1 foglio 131 particella 506 subalterno 27	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 159.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 135.000,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata a mezzo e-mail.

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: 18/12/2021



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Risultanze a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Verifica formalità pregiudizievoli
- 05) Risposte da amministratore 06) Regolamento condominiale.
- 07) APE
- 08) Atto provenienza
- 09) Atto di cessione
- 10) Atti edilizi
- 11) Rilievo fotografico