

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 152/24

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI
Via Angiolo Maffucci n°59



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Angiolo Maffucci 59

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 131, particella 180, subalterno 711 (A3)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da conoscente del proprietario senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 134.350,00

da occupato: € 100.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Angiolo Maffucci n.59 appartamento ad uso abitazione posto al piano interrato composto da tre locali oltre servizio e parete attrezzata cucina in soggiorno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** proprietà 100/100

dati identificativi: **fg. 131 part. 180 sub. 711**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 615,87€

Indirizzo: Via Privata Angiolo Maffucci 59

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: Via Maffucci; a sud: androne e cortile comune; a ovest: altra proprietà

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 MI

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

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: supermercato Tigros in Via Balducci 73 a 100m circa, farmacia Imbriani in Via degli Imbriani 28 a 200m circa; scuola media statale in Via Maffucci 60 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea tram 2 (P.le Negrelli – P.zza Bausan) a 250m circa, linea bus 82 (Bovisasca – Zara) a 250m circa, linea bus 92 (Bovisa – V.le Isonzo) a 250m circa

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km circa svincolo A4 Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito precedentemente al 01.09.1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con piastrelloni a vista;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano interrato, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, due camere e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, in piastrelle in ceramica nel bagno e nel lato attrezzato cucina in salotto;
- pavimenti: in laminato plastico;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;



- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in periferia nord di Milano, nel quartiere Dergano, in prossimità di Via Fermi a est, V.le Jenner a sud e la Stazione Bovisa a ovest.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che il conoscente della proprietaria ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria 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 presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**.
L'occupante dell'immobile in esame non è in possesso di contratti di locazione trascritti o meno.

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 14.11.2006.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Raffaella Caputo di Milano in data 14.11.2006 rep. nn. 17875/10867 trascritto a Milano 1 in data 28.11.2006 ai nn. 98378/58022.



4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone PA alla data del 20.03.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)**) alla data del 20.09.2024 si evince:

4.1. 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28.11.2006 ai nn. 98379/21045.

Importo € 340.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15.02.2024 rep. 2129 trascritto il 15.03.2024 ai nn. 17712/13340.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.



4.3. Eventuali note/osservazioni

Nell'atto di provenienza (all. 6), a pag. 2, punto 3, viene citata la costituzione di un vincolo di pertinenzialità, in autentica Notaio Dott. Nicola Caputo di Milano in data 10.10.2003 rep. nn. 131.335/19.949.

Dall'esame dell'atto (all. 10), risulta che il vincolo di pertinenzialità, così richiesto dal Comune di Milano, è relativo a due autorimesse legate agli immobili, presenti nello stesso fabbricato, identificati al sub 705, al piano primo ed al sub 706, al piano rialzato.

Gli immobili non sono in relazione con l'immobile in esame identificato al sub 2, successivamente al sub 707, successivamente al sub 710, ed attualmente al sub 711 come si evince nella visura storica (all. 8).

La costituzione di vincolo di pertinenzialità è dunque ininfluenza circa la verifica e la valutazione dell'immobile in esame colpito da pignoramento.

6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da amministratore professionista poiché presenta un numero di condomini inferiore al limite legale.

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.700,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: non conosciute

Cause in corso: non conosciute

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI 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.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- Permesso di costruire in sanatoria del 16.01.2007 n.121.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	72,50	1,00	72,50
TOTALE		72,50		72,50
		mq lordi		mq 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI , COMASINA che dà quotazioni da 1.600,00€ a 2.100,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.500,00€ - 3.500,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (2.100,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	72,50	2.000,00	€ 145.000,00
			Totale	€ 145.000,00

8.4. 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 € 145.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 7.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 3.400,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 134.350,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 100.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

Non divisibile avendo l'immobile un solo ingresso ed un solo bagno.



CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 05/12/2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Permesso di costruire in sanatoria;
- 8) Visura storica;
- 9) Certificato stato civile esecutato;
- 10) Costituzione vincolo di pertinenzialità.

