

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA PRIVACY

RG 290/2024

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
LOTTO 1)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Ufficio del territorio Sezione Fabbricati

Milano Via Civenna n. 5

Categoria: **A/3** [abitazione]

Dati Catastali: foglio 177, particella 30, subalterno 8

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'appartamento e la cantina sono occupati dalla parte esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 248.000,00

da occupato: € 0,00



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano, nel fabbricato di via Civenna 5, appartamento ubicato al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, due balconi oltre vano cantina al piano interrato.

1.2. Identificazione all'Agenzia del Territorio Sezione Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestati:

-

Dati identificativi catastali:

Foglio 177, Particella 30, Subalterno 8, Z.C. 2, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 5,5 Sup. Cat. mq. 87, Rc. € 752,74, Via Civenna 5, P. S1-2

1.3. Coerenze in un sol corpo

- Appartamento: enti comuni ed unità imm.re altra proprietà; prospetto su area condominiale, unità immobiliare altra proprietà, prospetto su area condominiale.
- cantina: vano cantina altra proprietà per tre tratte e corridoio comune

1.4. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** del compendio immobiliare di proprietà della Sig.ra

L'unità immobiliare è di proprietà della Sig.ra

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

//

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

Il condominio nel quale è ubicato il compendio immobiliare è stato edificato alla fine degli anni '50 ed è posto in zona periferica. In particolare la Via Civenna è una strada a doppio senso di marcia posta nei pressi di Via Gallarate; strada di collegamento tra il Cavalcavia del Ghisallo e la circonvallazione esterna di Milano.



La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata principalmente da immobili con destinazione residenziale, attività terziarie e commerciali, nelle immediate vicinanze del Cimitero Maggiore.

Il centro città è raggiungibile con i mezzi di superficie (tram).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il compendio immobiliare è ubicato in un fabbricato sviluppato su sette piani fuori terra ad uso abitazioni con vani cantina al piano interrato.

Al fabbricato condominiale si accede dal civ. 5 di Via Civenna delimitato su strada da recinzione metallica e dal cancello d'ingresso pedonale; all'atrio comune (sotto piloty) si accede attraverso un camminamento in beola sull'area a verde condominiale.

Non si segnala la presenza di barriere architettoniche e materiali nocivi all'interno del condominio.

Le varie unità immobiliari sono asservite da due corpi scala con ascensore i cui ingressi sono delimitati da portone con struttura in alluminio e vetro.

Ai vani cantina si accede dalla rampa scale con ingresso esterno dal piano terreno.

Le caratteristiche estrinseche del fabbricato sono definite come segue:

- struttura portante: travi e pilastri in c.a. con tamponamenti in laterizio
- facciate: intonacate e tinteggiate con rivestimento in mattoncini di pietra nel sotto piloty;
- copertura: in parte piana e in parte a falde;
- atrio condominiale: pavimentazione in marmo, pareti intonacate e tinteggiate
- corpo scala: alzate e pedate in marmo con pareti tinteggiate
- serramenti esterni: in alluminio e vetro/ legno e vetro con oscuramenti a tapparella;
- condizioni generali del fabbricato: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne delle unità immobiliari (all. 4)

Appartamento

- esposizione: affaccio a est/ovest;
- porte di accesso: in legno di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburato a battente;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in marmo tutti i locali ad eccezione delle camere in parquet; cucina, bagno e balconi in monocottura
- rivestimento pareti: intonacate e tinteggiate in tutti i locali ad eccezione del bagno e della parete attrezzata cucina rivestiti in monocottura;

A tale proposito si segnala la presenza di ponte termico in corrispondenza della finestra/tamponamento della camera da letto sulla parete ovest

- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto di climatizzazione: presente;
- impianto di riscaldamento: centralizzato;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: sufficienti



Cantina

- Ingresso: porta in legno
- pavimentazione: in battuto di cemento
- pareti: intonacate
- impianto elettrico: punto luce;
- altezza dei locali: mt 2,20 circa;
- condizioni generali: normali

2.4. Certificazione energetica (all.5)

Presente – valido fino al 01/04/2029

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non prodotte.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nel compendio immobiliare è avvenuto in data 30.9.2024 alle ore 10:45, durante il quale si è presa visione dello stato generale dei luoghi, il tutto è stato visionato con la parte esecutata e il Custode Giudiziario Avv. Emanuela Sala nominato dal Tribunale di Milano.

L'unità immobiliare risultava occupata dalla parte esecutata Sig.ra Romanini Maria Cristina.

3.2. Esistenza contratti di locazione: (all.6)

Nessuno

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 26 marzo 2024 sottoscritta dal Notaio Stefania Anzolini di Milano **(all.7)**, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) **(all.8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all.9)** risulta quanto segue:

Pervenutogli in forza della denuncia di successione testamentaria in morte di _____ nata a _____ . apertasi in data 25.01.2005 registrata c/o l'Ufficio del Registro di Milano il 19.7.2005 n. 1686 vol. 2005, trascritta il a Milano l il 15.9.2007 ai nn. 71295/41768

N.B. non risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. non essendo stata trascritta l'accettazione tacita di eredità della Sig.ra _____ nata a _____



4.1. Precedenti proprietà

Pervenuta al De Cuius Sig.ra _____ oltre il ventennio in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Gallavresi di Milano del 07.03.1960 rep. 25304/9567, registrato a Milano Atti Pubblici il 25.03.1960 al n. 1289, trascritto a Milano il 02.04.1960 ai n. 15330/12187 da _____ con sede in Milano.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella relazione notarile del 26 marzo 2024 sottoscritta dal Notaio Stefania Anzelini di Milano, implementata dalle note di trascrizione dei decreti di trasferimento (atti giudiziari) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Trascrizione**

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Non rilevate

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

Eventuali note/osservazioni: ///

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 29.02.2024 ai nn. 13694/1932 derivante da sentenza di condanna del 26.09.2023 rep. 1056/23 emessa dal Tribunale di Como

A favore:

Contro:

Importo €. 35.000,00 di cui capitale: €. 16.603,00

Ipoteca giudiziale iscritta il 29.02.2024 ai nn. 13694/1933 derivante da sentenza di condanna del 3.10.2023 rep. 1080/23 emessa dal Tribunale di Como

A favore:

Contro:

Importo €. 35.000,00 di cui capitale: €. 13.860,00



- **Pignoramento**

Pignoramento trascritto a Milano il 21.03.2024 ai nn. 19269/14559 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 06.03.2024 rep. 6051

A favore:

Contro:

Valore del credito € 165.473,59 oltre spese (tassa di registro +interessi)

Eventuali note/osservazioni: ///

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e subalterno e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è compreso in un condominio amministrato dallo Studio Dott. _____ con sede in Milano **(all.10)**

Millesimi di proprietà delle unità immobiliari pignorate: 26,90 mm

Millesimi di riscaldamento: 26,70 mm

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.800,00/ 3.000,000

Posizione debitoria per il bene pignorato in relazione all'anno in corso e all'anno solare precedente: €. //

Spese condominiali straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € //

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: assenti

Regolamento di condominio: presente

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata realizzata in data antecedente all'1.09.1967.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9)

- Licenza per opere edilizie n. 1140 del 14.04.1958 atti 203314/25259/1957 (costruzione di fabbricati di due/ otto piani fuori terra).
- Certificato di abitabilità n. 214 del 15.01.2007

7.2. Conformità catastale

Per l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, contraddistinta con il sub. 8 la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e non in contrasto con la regolarità edilizia.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale del compendio immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	83,0	100%	83,0
Balconi	mq.	7,0	33%	2,3
Vano cantina	mq.	6,6	25%	1,7
		96,6		87,0
		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 dei beni 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari. Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana



Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2023 – Zona D30 – Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

- quotazioni di abitazioni di tipo civile nello stato conservativo normale da € 2.750,00/mq. a € 3.500,00/mq

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + vano cantina	A/3	87,0	€ 3.000,00	€ 261.000,00
				€ 261.000,00

Adegamenti 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 € 261.000,00
 - Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 13.050,00
 - Spese condominiali ordinarie insolute € 0,00
-
- € 247.950,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 248.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (-10%)	arrotondato

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

Stima calcoli di locazione annui

//

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

//



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

//

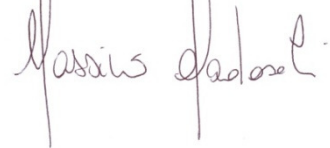
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo e mail e all'Esecutato con raccomandata.

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 10 ottobre '24

'Esperto Nominato
Dott. Massimo Madaschi

**ALLEGATI**

- all. 1.** Estratto di mappa
- all. 2.** Planimetria catastale sub. 8
- all. 3.** Visura catastale sub. 8
- all. 4.** Rilievo fotografico
- all. 5.** Copia attestato di prestazione energetica
- all. 6.** Esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 8.** Trascrizione successione
- all. 9.** Ispezione ipotecaria per nominativo e sub.
- all. 10.** Esito istanza stato debitoria condominiale / regolamento di condominio
- all. 11.** Titoli edilizi
- all. 12.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 13.** Giuramento dell'esperto

