

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 2717/2017

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giuseppe FIENGO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Comune di Milano

Via Publio Elio Adriano, 98 (appartamento)

Via Publio Elio Adriano, 94 (box)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Publio Elio Adriano, 98

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 86, particella 89, subalterno 5

Corpo B

Bene in Milano via Publio Elio Adriano, 94

Categoria: C/6 [Box]

Dati Catastali: foglio 86, particella 89, subalterno 308

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e disabitato

Corpo B: al sopralluogo libero e inutilizzato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 201.000,00 (appartamento + box)

da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO 001(unico)

- Corpo A: appartamento
- Corpo B: box

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Publio Elio Adriano n. 98, Scala A, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio oltre ad ampio terrazzo (All. 1 - planimetria catastale).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano: (All. 2 – visura catastale)

Intestati: xxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 86 part. 89 sub. 5

dati classamento: categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale 94 m², rendita € 735,95.

Indirizzo: Via Publio Elio Adriano n. 98

Dati derivanti da: visura catastale

Osservazioni dell'esperto: l'esperto segnala che sulla visura catastale e sulla scheda è indicato il numero civico 94 in luogo del corretto ed attuale 98.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: (da nord in senso orario) cortile comune; altra proprietà e pianerottolo comune; altra proprietà; cortile comune lato via Adriano.

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

Nulla da segnalare.

CORPO: B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Publio Elio Adriano n. 94 box al piano interrato (All. 3 - planimetria catastale).



1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx celibe all'atto dell'acquisto.
Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 4 – visura catastale)

Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1
dati identificativi: fg. 86 part. 89 sub. 308
dati classamento: categoria C/6, classe 8, consistenza 21 m², rendita € 143,16
Indirizzo: Via Publio Elio Adriano n. 94
Dati derivanti da: visura catastale

1.4 Coerenze

Del box: (da nord in senso orario) altro box sub. 309; area comune di manovra; altro box sub. 307; terrapieno.

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

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica; situata nel settore nord est del comune di Milano, tra via Padova e Sesto San Giovanni.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, scuole ed asili, banche ed ufficio postale.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e con autobus 56 collegata in 20 minuti circa la fermata MM di Piazzale Loreto (linee 1 e 2).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo per tangenziali est e nord.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 15 - fascicolo fotografico)

Edificio di 10 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni '80 del secolo scorso

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco di colore rosa;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato grigio e vetri;



- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 15 - fascicolo fotografico)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio oltre ad ampio terrazzo che si sviluppa su due lati dell'appartamento.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestite con piastrelle in ceramica nel bagno e in cucina fino ad altezza porta;
- pavimenti: lastre di marmo 25 x 50 cm; in ceramica nel bagno e in cucina;
- infissi esterni: in legno dell'epoca e vetri doppi; tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale del tipo a soffietto; a libro nella camera da letto; a battente nel bagno e ripostiglio.
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas marca Vaillant collocata in terrazzo e termosifoni in acciaio in tutti i locali;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaietta del riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca, oltre attacco per lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: trascurato (disabitato da alcuni anni).

Corpo B

Box:

- pareti: intonacate al civile e non tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: basculante in metallo con apertura manuale;
- condizioni: discrete; dotato di luce elettrica funzionante.

2.4. Breve descrizione della zona

La via Adriano ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale e terziaria con traffico medio e con parcheggi liberi e a pagamento.



2.5. Certificazioni energetiche (all. 10)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-020078/15 del 27/07/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 199,84 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Non necessaria. L'edificio è stato costruito nel 1985.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5 dicembre 2019, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del custode giudiziario Avv. Pancrazio Timpano assistito dal fabbro per l'accesso forzoso, l'appartamento era disabitato e in evidente stato di abbandono.

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 11)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano 3, così come riportato nell'allegata dichiarazione del 31.10.2019

4 PROVENIENZA (all. 6 e 7)

4.1. Attuali proprietari

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà per la quota di 1/1 dal 24.03.2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. xxxxxxxx in data 24.03.2005 rep nn. 126571 trascritto a Milano 1 in data 19.04.2005 ai nn. 26338/14868 dalla società xxxxxx con sede a Roma.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxx con sede in Roma in forza di Decreto Legislativo n. 479 del 30.06.1994 con il quale, fra gli altri, veniva soppresso xxxxx con sede in Roma.
- Con atto a rogito Notaio xxxxx, in data 26.05.1989 rep. 88188 trascritto il 27.05.1989 ai nn. 22517/15249 il bene oggetto di procedura, fra gli altri, pervenne alla xx con sede in Roma.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa xxxxxx Notaio in xxx alla data del 21.01.2018 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettua-



te dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi, sia per immobile (vedi all. 8 - elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 24.02.2020) si evince quanto di seguito riportato.

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: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19.04.2005 ai nn. 26361/5908 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio xxxxxxx in data 24.03.2005 rep. 126573

a favore BHW Bausparkasse A.G. - con sede in Bolzano c.f. 01666200215

contro xxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 150.400,00 di cui € 94.000,00 di capitale, 27 anni di durata del vincolo, gravante sugli immobili in esame.

Ipoteca giudiziale iscritta il 22.11.2012 ai nn. 58869/8714 derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Milano in data 11.02.2012 rep. 7520

a favore Condominio di via Adriano, 98 con sede in Milano c.f. 97403860154

contro xxxxxxx

Importo ipoteca € 6.028,89 di cui € 3.528,89 di capitale, gravante sugli immobili in esame.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 09.07.2012 rep. 13154/2012 trascritto il 23.01.2013 ai nn. 3929/2934 contro xxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di via Adriano n. 98 con sede in Milano c.f. 97403860154.

Pignoramento del 17.11.2017 rep. 43269 trascritto il 18.12.2017 ai nn. 89614/61026 contro xxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BHW Bausparkasse A.G. con sede in Bolzano c.f. 01666200215 per un credito di € 85.433,93 oltre interessi e



spese.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nell'ipoteca iscritta il 22.11.2012 ai nn. 58869/8714, l'esecutato è indicato come xxxx, senza il secondo nome xxxxx. Presumibilmente a causa di ciò non risulta presente la detta ipoteca nell'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni estratta dal sottoscritto in data 25.02.2020 presso l'Agenzia delle Entrate, mediante consultazione telematica per nominativo, mentre risulta nella consultazione per nota (all. 9).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Riva con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019: € 1.032,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.050,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 86,97.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e ambito di rinnovamento urbano 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: nulla da segnalare.

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

Il sottoscritto ha protocollato a mezzo Pec presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano in data 26.11.2019 la richiesta di accesso agli atti per visionare ed eventualmente acquisire copia delle seguenti pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza:

- Concessione n. 545 del 14.10.1985 (atti nn. 157703/274/84);
- Variante e voltura n. 451 del 16.09.1986 (atti nn. 35884/86/86);
- Concessioni n. 579 e 580 del 28.04.1988 (atti nn. 40647/12867/88);
- Variante finale n. 1388 del 18.05.1989;
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità.

7.2. Conformità edilizia:

Il sottoscritto, come sopra già ricordato, ha protocollato richiesta di visura atti presso l'ufficio Visure del Comune di Milano in data 26.11.2019. Soltanto in data 20.02.2020 ha ricevuto comunicazione di poter visionare il fascicolo previa prenotazione on-line ottenendo appuntamento come prima data disponibile per il giorno 25 marzo 2020.

Il sottoscritto depositerà quindi integrazione alla perizia per riportare l'esito dell'accertamento.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, depositata in data 31081988.

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 dallo 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) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	77,0	100%	77,0
terrazzo (quota)	mq.	25,0	30%	7,5
terrazzo (quota)	mq.	85,0	10%	8,5
		187,0		93,0
		mq. lordi		mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	21,0	100%	21,0
		21,0		21,0
		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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2019
Zona D35 – Periferica/Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano
Abitazioni civili con stato conservativo Normale:
Valore mercato prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.400,00(Euro/mq)
Valore di locazione prezzo min. 6,5 / prezzo max. 8,3 (Euro/mq x mese)
Box: Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.800,00(Euro/mq)
- CAMERA COMMERCIO - MILANO
Periodo: 1° semestre 2019
Zona: Padova - Plamanova



Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita prezzo min. 1.600 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Box: Valore mercato prezzo min. 21.000,00 / prezzo max. 29.000,00(Euro a corpo.)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, in zona periferica (Padova-Palmanova-Quartiere Adriano) il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 2.000,00 e 2.800,00 €/m² per gli appartamenti e tra 20.000,00 e 26.000,00 per i box.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	93,0	€ 2.000,00	€ 186.000,00
				€ 186.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	21,0	€ 1.200,00	€ 25.200,00
				€ 25.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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 001	€ 211.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.560,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 200.640,00
arrotondato	€ 201.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00



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

L'immobile non è locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è pignorato per intero.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta 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.

In fede

Milano, 05/03/2020

l'esperto nominato
Arch. Luigi Carretta



ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale appartamento (corpo A)
- 2) Planimetria catastale box (corpo B)
- 3) Visura catastale appartamento (corpo A)
- 4) Visura catastale box (corpo B)
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di provenienza
- 7) Nota di trascrizione atto di provenienza
- 8) Ispezione ipotecaria al 20.02.2020
- 9) Iscrizione ipoteca giudiziale del 2012
- 10) Fac-simile A.P.E.
- 11) Dichiarazione Agenzia Entrate – Stato occupativo
- 12) Prospetti Spese condominiali
- 13) OMI – quotazioni immobiliari
- 14) Camera di Commercio Milano – Quotazioni immobiliari
- 15) Fascicolo fotografico

