

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N° 915/2019
CONDOMINIO VIA METAURO 11/VESPRI SICILIANI 27 MILANO
contro

Tribunale Ordinario di Milano
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80
N° 915/2019 R.G.E.

creditore procedente

CONDOMINIO VIA METAURO 11
VIA VESPRI SICILIANI 27 MILANO

creditori intervenuti

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE +
CASA DI CURA S. PIO X s.r.l.

contro

Giudice: Dott.ssa. Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Angeloni

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n. 358

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12022

C.F. NGLMRZ67M07F589X – P.IVA N. 01471460418

con studio in Monte Porzio (PU) –Via G. Matteotti .n.28

Cellulare: 3397023703

e-mail: arch.angeloni@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Maurizio Angeloni

1



RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile:

- in Comune di Milano (MI), Via Metauro n° 11
Foglio 513, Mapp. 191, Sub. 32, Cat. C/3 classe 5, consistenza 56 mq
superficie catastale totale 54 mq, piano S1, rendita € 121,47

Proprietà:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Occupazione dell'immobile:

- L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato come deposito dai [REDACTED]
[REDACTED]

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente attivi contratti di locazione o di comodato, stipulati dai proprietari.

Conformità edilizia e urbanistica: conforme

Conformità catastale: conforme

Superficie commerciale: 62,4 m²

Valore vendita giudiziaria immobile libero: € 38.000,00



SOMMARIO

SOMMARIO	3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
DESCRIZIONE SOMMARIA	5
STATO DI POSSESSO	5
VINCOLI E ONERI GIURIDICI	5
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
Attuali proprietari	
Precedenti proprietari (nel ventennio)	
PRATICHE EDILIZIE	7
Pratiche edilizie	
Situazione urbanistica	
DESCRIZIONE IMMOBILE	7
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	8
Criterio di stima	
Fonti di informazioni	
Valutazioni	
Giudizio di comoda divisibilità	
Adeguamenti e correzioni	
Prezzo base d'asta del lotto 001	
ALLEGATI	10



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via Metauro n° 11
Lotto 001**

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., depositata il 04/09/2019 dal Condominio di via Metauro 11/Vespri Siciliani 27 Milano a firma del Notaio Dr. [redatto] redatta in data 15/07/2019. Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione di stima, non può modificare quanto risulta dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, sulla base della quale l'intera procedura esecutiva è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le trascrizioni e iscrizioni ivi menzionate. Le risultanze della documentazione ipo-catastale sono riferite espressamente dal notaio al momento del pignoramento, e soltanto in tali limiti l'aggiudicatario-acquirente ha diritto a procedere alla trascrizione dei propri diritti con efficacia e valore anche verso terzi

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio sito in Milano,
Via Metauro 11 al piano seminterrato (S1) composto da:
unico locale a destinazione laboratorio con annesse due cantine sempre al piano
seminterrato (S1).
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 62,4.

Identificato in Catasto - Comune di Milano (MI), come segue
Intestazione:

- [redatto]
[redatto] proprietaria per 1/2
- [redatto]
[redatto] proprietario per 1/2

Descrizione:

- in Comune di Milano (MI), Via Metauro n° 11
Foglio 513, Mapp. 191, Sub. 32, Cat. C/3 classe 5, consistenza 56 mq
superficie catastale totale 54 mq, piano S1, rendita € 121,47

Coerenze del laboratorio, da nord in senso orario:

Nord: parti comuni carrabili.
Est: parti comuni.
Sud: altra proprietà.
Ovest: altra proprietà.

Coerenze della cantina 1, da nord in senso orario:

Nord: altra proprietà.
Est: cantina della stessa proprietà.
Sud: parti comuni.
Ovest: altra proprietà.

Coerenze della cantina 2, da nord in senso orario:

Nord: altra proprietà.
Est: parti comuni.
Sud: parti comuni.
Ovest: cantina della stessa proprietà.

note:

- durante il sopralluogo era stata indicata e fatta visionare come seconda cantina, il locale occupato da altro condomino, posizionato di fronte alla cantina n° 1.



Dalla planimetria catastale è risultato invece che la seconda cantina si trova di fianco e confinante con la n°1 ma entrambe non sono state visionate in quanto la proprietà non è riuscita a recuperare le chiavi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Il condominio sorge nella zona sud ovest del territorio comunale di Milano, quartiere Giambellino, zona 6, tra Viale Lorenteggio e il naviglio grande

La zona è principalmente residenziale con un disegno urbanistico unitario e regolare dato da vie ortogonali tra loro, isolati rettangolari e un'edificazione dalle caratteristiche architettoniche tipiche delle costruzioni del dopoguerra e degli anni 60.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona sono presenti tutti i servizi commerciali tipici del tessuto urbano cittadino, oltre a scuole di qualsiasi grado, asili nido, banche, uffici postali, impianti sportivi e ospedali.

Caratteristiche zone limitrofe:

Nelle vicinanze, quartieri residenziali, zona Tortona, il naviglio grande, la stazione ferroviaria e metropolitana di Porta Genova.

Collegamenti pubblici:

La zona è collegata col resto del territorio cittadino con mezzi del trasporto pubblico di superficie, tram 14, bus 61, 50, 91, 95.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo risultava utilizzato come deposito dai [REDACTED]

L'unica cantina che si è potuto visionare, occupata da un condomino, si è poi rivelata non corrispondere alle cantine riportate in planimetria catastale.

Le cantine individuate come di proprietà non sono state visitate ma risultavano comunque utilizzate.

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente attivi contratti di locazione o di comodato, stipulati dai proprietari.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 - Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni: nessuna

4.1.2 - Atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione: nessuno

4.1.3 - Convenzioni matrimoniali: nessuna

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 - Ipoteca legale, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n° 602 del 1973) contro il Sig. [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 a favore di EQUITALIA NORD S.P.A.

Altro Atto in data 26/03/2015, repertorio n° 6328/6815

Iscrizione a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 27/03/2015, per l'importo totale di euro 122.908,02

registro generale n° 15614, registro particolare n° 2418 riferito limitatamente a quota 1/2



4.2.2 - Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo
contro il [redacted] per diritto di proprietà per la quota di 1/2
a favore di CSA DI CURA S. PIO X S.R.L.
Altro giudiziario in data 05/04/2018, repertorio n° 15914
Iscrizione a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 15/02/2019,
registro generale n° 11009, registro particolare n° 1855
per l'importo totale di euro 48.983,90
riferito limitatamente a quota 1/2

4.2.3 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare
contro i Sigg. [redacted]
per diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno,
a favore di CONDOMINIO DI VIA METAURO 11/ VESPRI SICILIANI 27
Atto giudiziario in data 30/05/2019, repertorio n° 18199
Trascrizione a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 21/06/2019,
registro generale n° 47107, registro particolare n° 31750
riferito limitatamente a quota 1/1

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 - Conformità urbanistico-edilizia: costruzione antecedente il 1° settembre 1967.

4.3.2 - Conformità catastale: conforme

note:

- pignoramento per un importo di € 7.470,61 oltre interessi, spese di notifica, imposte ed ulteriori spese
- è presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositata il 04/09/2019 dal
Condominio di via Metauro 11/Vespri Siciliani 27 Milano a firma del Notaio Dr Paolo Loviseti, redatta in data
15/07/2019 alla quale si fa completo riferimento per i vincoli e gli oneri giuridici.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri di natura condominiale:

informazioni richieste ma non fornite dall'amministrazione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

- [redacted]
per la quota di 1/2 ciascuno, proprietari dal 24/04/2009 ad oggi,
in forza di atto tra vivi
(compravendita a favore di [redacted]
a firma del Notaio [redacted]
trascritto a Milano 1 presso la conservatoria dei RR.II. in data 25/05/2009,
registro generale n° 262338 registro particolare n° 16310

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno,
proprietari dal 18/03/1999 al 24/04/2009,
in forza di atto per causa di morte della madre [redacted]
(certificato di denunciata successione del 22/02/2002),
trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data 27/02/2003,
registro generale n° 19494, registro particolare n° 14068.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Licenza per Opere Edilizie n° 3060 del 21/12/1954,
rilasciata dal Comune di Milano, atti 205207/44377/1954.
Licenza per Opere Edilizie (variante) n°1635 del 04/07/1955,
rilasciata dal Comune di Milano, atti 74632/15985/1955.
Agibilità n° 230 del 12/05/2005 rilasciata dal Comune di Milano, atti P.G. 320381/05

7.2 Situazione urbanistica:

In relazione al PGT vigente, l'immobile risulta ricadere nei seguenti ambiti Territoriali omogenei (Tav. R.01Var), tessuto urbano consolidato (TUC) e tessuto urbano di recente formazione (TRF).
Secondo le indicazioni morfologiche (Tav. R.02Var), ambito contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR), tessuto urbano compatto a cortina.
Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica (Allegato2), sensibilità paesaggistica media.
Vincoli amministrativi per la tutela del suolo (Tav.R.05), fascia di rispetto di 200 m dai pozzi.

8. DESCRIZIONE IMMOBILI:

Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio in Milano, Via Metauro 11, al piano seminterrato (S1) composto da un unico locale con annesse due cantine sempre sullo stesso piano (S1) ed uso del locale W.C. esterno al piano terreno. L'edificio di cui è parte ha struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura mista, padiglione e falda unica, con manto in laterizio.
Le facciate sono rivestite in marmo fino all'altezza del solaio del primo piano e con piastrelle in klinker le parti superiori, i balconi hanno ringhiera in metallo.
Il complesso immobiliare si presenta in uno stato manutentivo buono sia nelle parti esterne che nelle parti comuni interne ed è fornito di ascensore e locale portineria. La palazzina, è di sette piani fuori terra compreso il sottotetto, più un piano seminterrato.
Su questo piano, all'interno nel cortile, si trova l'unità relativa alla presente relazione. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 62 mq e ad essa si accede da via Metauro scendendo lo scivolo carreggiabile che dopo un portone in legno, continua attraversando un androne coperto su cui affacciano gli ingressi di alcuni locali tra i quali il laboratorio di cui stiamo trattando.
La porta d'ingresso al laboratorio è in legno, gli infissi sono in metallo con vetro semplice, abbastanza degradati e con alcuni vetri rotti.
L'impianto di riscaldamento, tipico dei locali accessori e dei box auto degli immobili dell'epoca, consiste in tubazioni alettate che fungono da scambiatori di calore, a vista lungo le pareti.
L'impianto condominiale è stato probabilmente staccato e comunque non risultava in funzione durante l'orario di accensione, come si è potuto verificare accedendo anche in altre proprietà dello stesso condominio che invece nello stesso momento risultavano riscaldate.
Le due cantine, alle quali si accede da percorsi pedonali in parte scoperti, hanno pavimentazione e pareti al grezzo e porta in legno.
Non sono stati reperiti documenti o certificazioni riguardanti l'impianto elettrico, anche questo non in funzione.



Dal "catasto energetico edifici regionale" (CEER), non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) riconducibile all'immobile oggetto della presente relazione.

Destinazione	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizioe	Condizioni
Piano S1						
H 315						
Laboratorio	48,5				Sud	Sufficienti
Totale coperto	48,5	53,3	0,88	44,9		
Cantina1	5,0	5,9	0,2	1,2	Sud	Non visitata
Cantina2	2,7	3,2	0,2	0,6	Est	Non visitata
TOTALE	57,2	62,4		46,7		

Caratteristiche descrittive, finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Laboratorio	Pavimento in cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta in legno con doppia chiusura, infissi in metallo con vetro semplice.	Sufficienti	Impianto elettrico a vista con canaline, punti luce a soffitto, contattori elettrici a parete, riscaldamento condominiale con scambiatori di calore a tubi alettati.
Cantina 1 e 2	Pavimento in cemento pareti e soffitto intonaco grezzo, porta in legno.	Non visionate	Non visionate

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, a seguito di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, dopo la consultazione dei documenti catastali, lo scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati nella "Banca dati della quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019); quelli pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi (2° semestre 2018); le quotazioni del Borsino Immobiliare; gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati. Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto



ambientale e i coefficienti di differenziazione, di destinazione e piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo, inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei registri immobiliari, Ufficio di Milano 1;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, banca dati 1° semestre 2019;
- Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, 2° semestre 2018;
- Quotazioni del Borsino Immobiliare, ottobre 2019;
- Quotazioni immobiliari online su siti specializzati (Immobiliare.it, Commerciale.it, Idealista.it).

9.3 valutazioni

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione Sufficiente.

È ubicata in zona residenziale semi periferica ma servita da attività commerciali e servizi pubblici, il condominio è ben tenuto sia nelle parti comuni interne che nelle facciate e le condizioni attuali non limitano l'agibilità dell'immobile anche se sarebbero auspicabili interventi di manutenzione ordinaria.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Milano, Via Metauro 11, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 850,00 circa.

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare	Valore diritto e quota 1/1
Lotto 1	laboratorio + 2 cantine	Mq 46,7	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Totale			€ 40.000,00	€ 40.000,00

Laboratorio sito in Milano (MI), piano seminterrato (S1), mq commerciali virtuali 46,7.
Valore stimato € 40.000,00

9.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, per dimensioni e numero dei locali, non è divisibile e viene pertanto considerato un unico lotto (lotto 1).

9.5 Adeguamenti e correzioni:

lotto 1 - valore diritto e quota	€ 40.000,00
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal giudice dell'esecuzione)	-€ 2.000,00
Totale al netto delle riduzioni	€ 38.000,00

9.6 Prezzo base d'asta

Valore base di stima della piena proprietà (1/1), alle condizioni attuali di mercato, considerato libero (al netto delle decurtazioni) € 38.000,00

Per la quota di 1/2 [redacted] 1/2 [redacted]



ALLEGATI

1. Atto di Pignoramento R.G.E. 915/2019;
2. Intervento Agenzia Delle Entrate - Riscossione;
3. Intervento Casa di cura S. Pio X s.r.l.;
4. Visura storica per immobile;
5. Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU;
6. Estratto di mappa e planimetria catastale;
7. Atto di compravendita;
8. Stato di fatto rilevato da sopralluogo, scala 1:100;
9. Verbale affidamento incarico;
10. Informazioni locazione immobile;
11. Informazioni dall'amministrazione di condominio;
12. Certificati di residenza e stato di famiglia dei proprietari;
13. Pratiche edilizie Comune di Milano;
14. Foto.

Con la presente relazione, lo scrivente, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione e giungendo infine alla soluzione del quesito posto.

Milano, 18 dicembre 2019

Il perito
Arch. Maurizio Angeloni

