

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 723/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano Piazza Agrippa 4



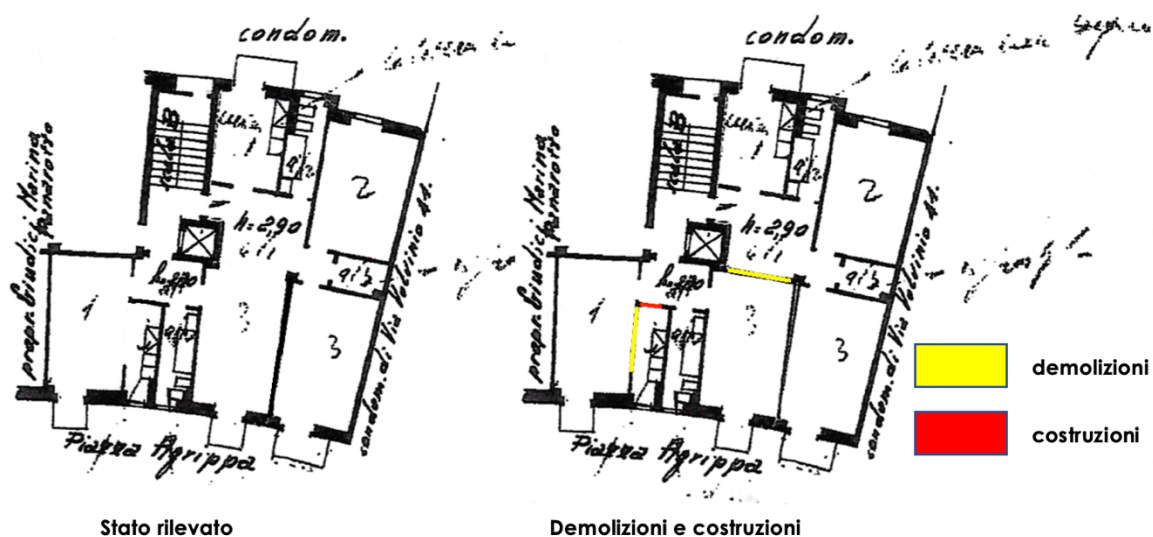
INDICE SINTETICO

PREMESSA: I beni sottoposti ad esecuzione forzata, all'indirizzo di Piazza Agrippa 4 in Milano, sono identificati catastalmente come segue:

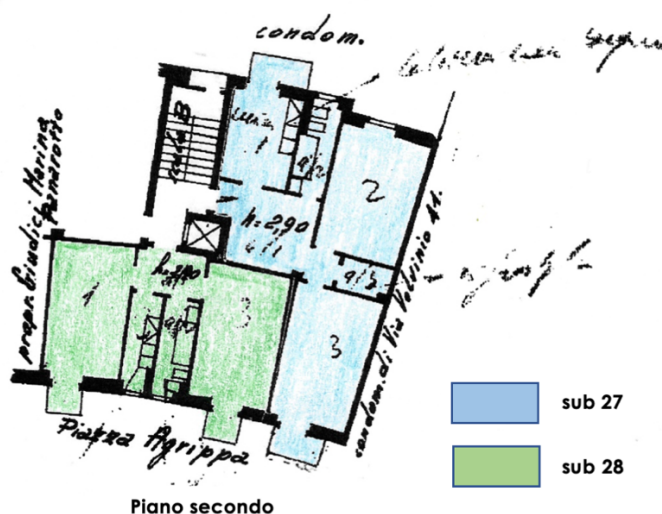
- foglio 580, particella 343, subalterno 28, cat. A/3, Classe 2, consistenza 4 vani, mq 55, rendita € 382,18, piano 2-4 (appartamento con annesso vano al piano sottotetto)
- foglio 580, particella 343, subalterno 27, cat. A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, mq 75, rendita € 511,29, piano 2-4 (appartamento con annesso vano al piano sottotetto)
- foglio 580, particella 330, subalterno 4, cat. C/6, Classe 7, mq 15, rendita € 87,54, piano S1

In occasione del sopralluogo espletato in data 17 dicembre 2021 alla presenza di collaboratori del Delegato Avv. Cristina Reina, lo scrivente ha accertato che le due unità abitative oggetto di esecuzione immobiliare formano nell'attualità un unico appartamento che ha mantenuto entrambi gli accessi dalle parti comuni condominiali.

La fusione degli originari subalterni è stata realizzata demolendo la muratura che delimitava l'estensione di unità abitativa rispetto a quella adiacente, senza appattare particolari modifiche distributive.



Si evidenzia per pronto riferimento del Signor Giudice che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate; catastalmente le due unità immobiliari risultano frazionate e identificate da distinti subalterni.



Allo stato nulla può dirsi con riguardo alla regolarità edilizia poiché l'Ufficio Visure del Comune di Milano non ha ancora messo a disposizione dello scrivente la documentazione richiesta.

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Piazza Agrippa 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 580, particella 343, **subalterno 27, cat. A/3**, Classe 3, consistenza 4,5 vani, mq 75, rendita € 511,29, piano 2-4.

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 580, particella 343, **subalterno 28, cat. A/3**, Classe 2, consistenza 4 vani, mq 55, rendita € 382,18, piano 2-4.

Corpo B

Beni in Milano Piazza Agrippa 4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 580, particella 330, **subalterno 4, cat. C/6**, Classe 7, mq 15, rendita € 87,54, piano S1.

Stato occupativo

Corpo A:

In occasione del sopralluogo esperito in data 17 dicembre 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dalla stessa esecutata, BUSCONE Adele nata a Mortara (PV) il 09/10/1941 CF BSCDLA41R49F754F.

Corpo B:

In occasione del sopralluogo esperito in data 17 dicembre 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dalla stessa esecutata, [REDACTED].

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 5 – che in data 24 maggio 2022 ha comunicato quanto segue: *"In merito alla sua richiesta, per il soggetto [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatore."*

Proprietari/Comproprietari

Corpo A

Foglio 580, particella 343, subalterno 27, cat. A/3:

[REDACTED] per la quota di 100/100 del diritto di piena proprietà;

Foglio 580, particella 343, subalterno 28, cat. A/3:

[REDACTED] per la quota di 75/100 del diritto di piena proprietà;

[REDACTED] per la quota di 25/100 del diritto di piena proprietà.

Corpo B

Foglio 580, particella 330, subalterno 4, cat. C/6:

[REDACTED] per la quota di 75/100 del diritto di piena proprietà;

[REDACTED] di 25/100 del diritto di piena proprietà.

Prezzo al netto delle decurtazioni relativo alla quota di proprietà

da libero: € 373.000,00=

LOTTO 001**(Appartamento doppio ingresso con annessi due vani al piano sottotetto + autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****Corpo A****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento con doppio ingresso in Comune di MILANO, all'indirizzo di Piazza Agrippa 4, della superficie commerciale di 119,3 mq, posto al secondo piano di stabile condominiale, composto da quattro locali di cui tre con balcone, oltre due bagni, cucina con balcone, ripostiglio e doppio ingresso con annessi due vani s.p.p. al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sul **sub 27** (parte dell'intero appartamento) sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile nella titolarità di [REDACTED]

Pignoramento gravante sul **sub 28** (parte dell'intero appartamento) sulla quota di 75/100 di piena proprietà dell'immobile nella titolarità di [REDACTED].

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: 1/1

Dati identificativi: **fg. 580 part. 343 sub. 27**

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 75 mq (totale escluse aree scoperte 74 mq), rendita catastale € 511,29.

Indirizzo: Piazza Agrippa 4, piano 2-4

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 26/06/2016 Pratica n. MI0327847 in atti dal 26/06/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 114147.1/2016).

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 26/11/1960 **non** corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: **75/100**Dati identificativi: **fg. 580 part. 343 sub. 28**

Dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 55 mq (totale escluse aree scoperte 54 mq), rendita catastale € 382,18.

Indirizzo: Piazza Agrippa 4, piano 2-4

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 26/06/2016 Pratica n. MI0327847 in atti dal 26/06/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 114147.1/2016).

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 26/11/1960 **non** corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

1.4. Coerenze

Appartamento **sub 27**: a nord-est Società [REDACTED]; a sud-est: proprietà [REDACTED] (26) e Piazza Agrippa, indi vano scale e ascensore; a nord-ovest cortile condominiale.

Appartamento **sub 28**: a nord-est mapp. 9104 sub 27; a sud-est Piazza Agrippa; a sud-ovest mapp. 9104 sub 25; a nord-ovest mapp. 9104 sub 25; indi vano scale, indi mappale 9104 sub 27

Il tutto come dedotto dagli atti di provenienza (**all. 2**)

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

NESSUNA – appartamento sub 27

NESSUNA – appartamento sub 28

Corpo B

1.1. Descrizione del bene

Autorimessa con accesso dal cortile condominiale ribassato (S1) di mq 15,00.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sul **sub 4** (autorimessa) sulla quota di 75/100 di piena proprietà dell'immobile nella titolarità [REDACTED]

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (**all. 3**)

Intestati: [REDACTED]

Proprietà: **75/100**

Dati identificativi: **fg. 580 part. 330 sub. 4**

Dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita catastale € 87,54.

Indirizzo: Piazza Agrippa 4, piano S1

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 26/06/2016 Pratica n. MI0327847 in atti dal 26/06/2016 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 114147.1/2016).

La planimetria catastale dell'appartamento depositata in data 26/11/1960 corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco.

1.4 Coerenze

Autorimessa: a nord mappale 9110/3; ad est proprietà [REDACTED] s.a.s.; a ovest cortile condominiale.

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.

Fascia/zona (OMI): D18/Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, farmacie, parcheggi, hotel, ambulatori, ristoranti, scuole pubbliche e private, Municipio 5 (circa 2 Km).

Principali collegamenti pubblici: tram distante circa 80 m - Linea 15; metropolitana distante circa 600 m - Fermata P.zza Abbiategrasso Linea M2 - Verde.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 11)

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in trattazione è costituito da 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato realizzato in epoca ante '67.

- struttura: in c.a.;
- facciate: verso la Piazza in mattoni tipo Paramano, tipo spennellato; facciate verso l'interno intonacate;
- accesso: in profilato di acciaio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

Abitazione di tipo economico, posta al secondo piano di stabile condominiale, composta da quattro locali di cui tre con balcone, oltre due bagni, cucina con balcone, ripostiglio e doppio ingresso con annessi due vani s.p.p. al piano sottotetto.

Corpo A

Appartamento (piano secondo):

- esposizione: doppia nord/ovest-sud/est;
- pareti: intonacate e tinteggiate di colore chiaro; ceramica di tonalità chiara in cucina (sino ad H=210 cm circa) e scure nei bagni (sino ad H=210 cm circa);

- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica diverse nei vari locali: cucina e ripostiglio in marmette di graniglia di colore chiaro; parquet sala e camera da letto;
- infissi esterni: finestre e portafinestra in alluminio con doppio vetro; avvolgibili in PVC;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno e vetro, tinteggiati di colore bianco;
- servizi igienici: lavabo, wc, bidet e doccia; lavabo, wc, bidet e vasca,
- impianto citofonico: video/audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale;
- impianto termico: centralizzato;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a gas naturale;
- impianto di condizionamento: split in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia – gas naturale;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'abitazione: mediocri.

Vani al piano sottotetto:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: presente.

Corpo B

Autorimessa (piano S1):

- porta d'accesso: basculante meccanizzata;
- pavimento: battuto di cemento;
- impianto elettrico: presente.

2.4 Breve descrizione della zona

Il bene insiste in uno stabile condominiale la cui costruzione, da quanto si rileva dall'atto di compravendita è ante '67, ubicato in zona periferica della città, in un'area con una media densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista di tipo civile ed economica, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

Trattasi di abitazione composta da quattro locali di cui tre con balcone, oltre due bagni, cucina con balcone, ripostiglio e doppio ingresso con annessi due vani s.p.p. al piano sottotetto.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

2.5 Certificazioni energetiche

L'accesso al CENED ha dato riscontro **negativo**

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Corpo A: in occasione del sopralluogo esperito in data 17 dicembre 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dalla stessa esecutata, [REDACTED]

Corpo B: in occasione del sopralluogo esperito in data 17 dicembre 2021, l'unità immobiliare sottoposta a esecuzione forzata era occupata dalla stessa esecutata, [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione (all. 10)

Lo scrivente ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di MILANO - Ufficio Territoriale di Milano 5 – che in data 24 maggio 2022 ha comunicato quanto segue: *"In merito alla sua richiesta, per il soggetto [REDACTED] non risultano registrati contratti di locazione presso gli uffici territoriali in qualità di locatore."*

4 PROVENIENZA (all. 2)

I passaggi di proprietà sono desunti dal certificato notarile a firma del Notaio Dott. Maria Landolfo.

4.1 Attuale proprietario**CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di:

- atto di compravendita per notar Quagliata Vittorio del 05/06/2006, rep. 98954/14607, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 09/04/2006 ai nn. 45135/25601 con il quale [REDACTED] acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da [REDACTED]
- successione legale da [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] denuncia n. 1389 vol. 2003 del 29/07/2003, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 19/08/2004 ai nn. 64065/37118 con la quale [REDACTED] e [REDACTED] ricevono la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno del cespite in argomento;
- al suindicato [REDACTED] sopra è pervenuto per acquisto con atto trascritto a Milano 3 il 29/01/1960 n. 4102.

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28

[REDACTED] per la quota di 75/100, in forza di:

- successione legale da [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia n. 1389 vol. 2003 del 29/07/2003, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 19/08/2004 ai nn. 64065/37118 con la quale [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno del cespite in argomento;
- atto di compravendita per notar Angelo Sandri del 25/11/1972, rep. 60883/16535, trascritto presso la Conservatoria di Milano addì 04/01/1973 ai nn. 740/655 con il quale [REDACTED]

██████████ acquistano da ██████████ nato a ██████████ quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in argomento.

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4

██████████ per la quota di 75/100, in forza di:

- successione legale da ██████████
██████████ Milano 1 addì 19/08/2004 ai nn. 64065/37118 con la ██████████
██████████ 8 ricevono la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno del cespite in argomento;
- compravendita in virtù di scrittura privata autenticata per notar Giuseppe Salvo del 29/09/1975, rep. 21444, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 22/10/1975 ai nn. 17867/15880 con la quale ██████████ acquistano da ██████████
██████████ quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in argomento.

4.2 Precedenti proprietari

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27

- ██████████ giusta denuncia n. 1389 vol. 2003 del 29/07/2003, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 19/08/2004 ai nn. 64065/3711, proprietario della **quota di 1/1 di piena proprietà dal 23 dicembre 1959** (atto notar Enrico Mezzanotte del 23/12/1959, rep. 71762 trascritto a Milano 3 il 29/01/1960 n. 4102) **al 05/01/2003** (data del decesso);
- ██████████ riceve la **quota di 1/2 di piena proprietà del cespite in argomento** per successione legale da ██████████
██████████ giusta denuncia n. 1389 vol. 2003 del 29/07/2003, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 19/08/2004 ai nn. 64065/37118; **il 05/06/2006 vende** ██████████
██████████ quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita per notar Quagliata Vittorio del 05/06/2006, rep. 98954/14607, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 addì 09/04/2006 ai nn. 45135/25601.

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28

- ██████████ 9 con atto di compravendita per notar Angelo Sandri del 25/11/1972, rep. 60883/16535, trascritto presso la Conservatoria di Milano addì 04/01/1973 ai nn. 740/655 **acquistano da** ██████████
██████████ 2 la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in argomento.

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4

- ██████████
1 ██████████ con atto di compravendita per notar Giuseppe Salvo del 29/09/1975, rep. 21444, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 addì 22/10/1975 ai nn. 17867/15880 **acquistano da** ██████████
██████████ quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in argomento.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo, Notaio in Napoli alla data del 5 luglio 2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data dell'11 giugno 2022 (**all. 4**) si evince:

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria – Nessuna

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 30/10/2020 ai nn. 70914/12312 emesso dal Tribunale di Milano il 26/02/2020 per € 450.000,00 a garanzia di € 433.365,84 contro [REDACTED]

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27 per la quota di 1/1

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 75/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 75/100

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 05/06/2021 Corte d'Appello di Milano UNEP rep. 8583 trascritto il 24/06/2021 Conservatoria Milano 1 ai nn. 50502/35408 derivante da verbale di pignoramento immobiliare contro [REDACTED]

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27 per la quota di 1/1

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 75/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 75/100

- **Altre trascrizioni sugli immobili pignorati**

Sequestro preventivo ex art. 321 C.C.P. emesso dal Tribunale di Bari il 04/07/2018, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 30/07/2018 ai nn. 62751/43646 contro [REDACTED], gravante sugli immobili:

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 25/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 25/100

Sequestro preventivo ex art. 321 C.C.P. emesso dal Tribunale di Bari il 18/06/2018, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 04/07/2018 ai nn. 53971/37755 contro [REDACTED], gravante sugli immobili:

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 25/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 25/100

Sequestro preventivo ex art. 321 C.C.P. emesso dal Tribunale di Bari Sezione GIP il 21/01/2022, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 15/02/2022 ai nn. 10372/7139 contro [REDACTED], gravante sugli immobili:

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 25/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 25/100

Costituzione di fondo patrimoniale per notar Quagliata Vittorio del 05/06/2006, rep. 98955/14608, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il 08/06/2006 ai nn. 44692/25311 contro [REDACTED], gravante sugli immobili:

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 25/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 25/100

- **Altre iscrizioni sugli immobili pignorati**

Ipoteca giudiziale derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione iscritta presso la Conservatoria di Milano 1 il 06/06/2022 ai nn. 45043/8614 emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione il 03/06/2022 per € 357.736,74 a garanzia di € 178.868,37 contro [REDACTED]

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 per la quota di 25/100

CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4 per la quota di 25/100

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 9)

L'immobile è amministrato dallo studio Tec. Amm. Bisceglia s.n.c. con sede in Via Medeghino n. 3, Milano che ha fornito le informazioni richieste.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **Corpo A sub 27** per 27,75/1000; **Corpo A sub 28** per 20,71/1000; **Corpo B sub 4** per 4,61/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che lo studio Bisceglia ha trasmesso la scheda della situazione debitoria in capo all'esecutato [REDACTED], aggiornata al 24 maggio 2022.

[REDACTED]	sub.27	€. 618,66	
[REDACTED]	sub.28	€. 502,83	(Buscone 75% €. 377,13-Farotti
[REDACTED]	sub. 4	€. 56,05	(Buscone 75% €. 42,03-Farotti
25% 14,01)			

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insoluite 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

/

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 – Nulla Osta di costruzione rilasciato dal Comune di Milano il 9 gennaio 1958 atti 233731/51312/1957, tanto è quanto si rileva dall'atto di compravendita notar Enrico Mezzanotte del 23/12/1959, rep. 71762 trascritto a Milano 3 il 29/01/1960 n. 4102 che si allega alla presente (all. 2).

In allegato agli atti di provenienza acquisiti, figura il certificato di agibilità dell'immobile in Piazza Agrippa 4 atti PG 216927/2004 datato 27/02/2004.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in trattazione risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano, approvato con delibera n. 34 del 14/10/2019, nei Tessuti urbani compatti a cortina – Tessuto Urbano consolidato (TUC), in "Ambito contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR)".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si evidenzia, per pronto riferimento del Signor Giudice, che lo scrivente ha protocollato presso il Comune di Milano, istanza di accesso agli atti a cui l'Ufficio Visure non ha dato allo stato seguito, nonostante sia stato sollecitato per le vie brevi il Responsabile dell'Ufficio.

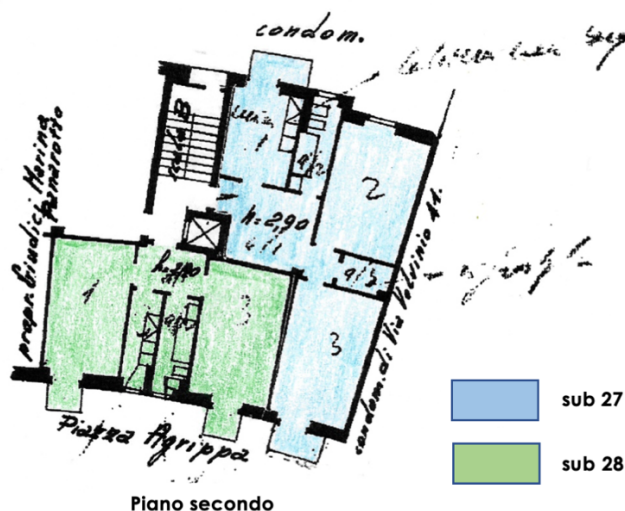
7.2 Conformità edilizia:

Premesso quanto sopra lo scrivente riferisce, come ha riferito, solo sulla conformità catastale del bene sottoposto a esecuzione forzata.

7.3 Conformità catastale:

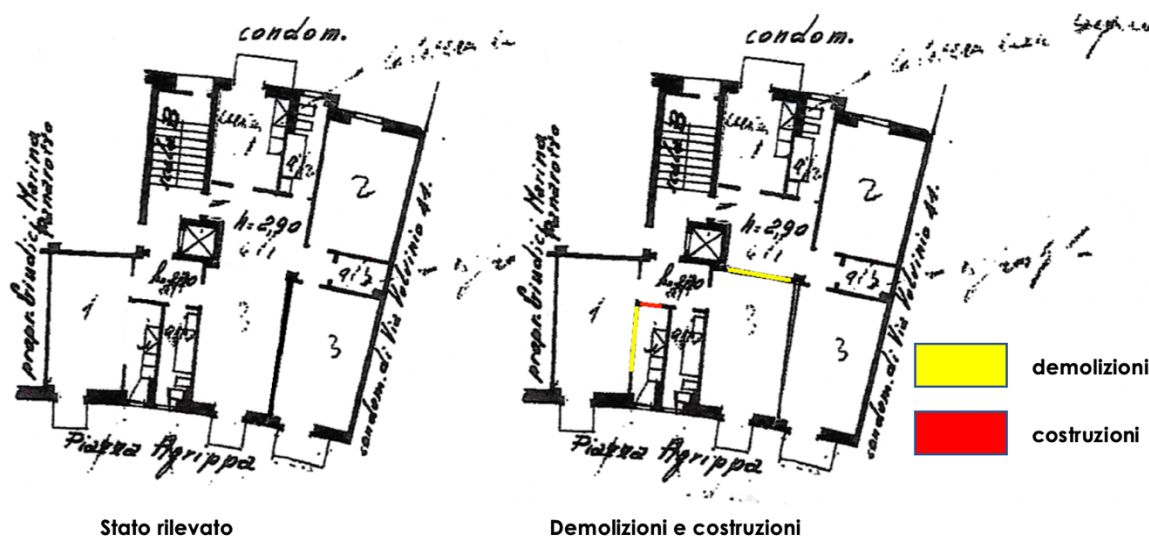
CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27 e CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28

Alla data del sopralluogo, l'appartamento **non è risultato conforme alle planimetrie catastali** depositate in data 26/11/1960 presso l'Agenzia delle Entrate ed acquisite dallo scrivente, tanto con riferimento ai beni contraddistinti al fg. 580, mapp. 343, **sub 27 e 28 – corpo A**.



In occasione del sopralluogo espletato in data 17 dicembre 2021 alla presenza di collaboratori del Delegato Avv. Cristina Reina, lo scrivente ha accertato che le due unità abitative oggetto di esecuzione immobiliare formano nell'attualità un unico appartamento che ha mantenuto entrambi gli accessi dalle parti comuni condominiali.

La fusione degli originari subalterni è stata realizzata demolendo la muratura che delimitava l'estensione di unità abitativa rispetto a quella adiacente, senza apportare particolari modifiche distributive, il tutto come evidenziato nelle planimetrie che seguono.



Le difformità rilevate sono regolarizzabili previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria (da verificare che sia stata protocollata la pratica edilizia per la fusione delle due unità immobiliari sub 27 e sub 28 in trattazione) e, a seguire, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Costi stimati:

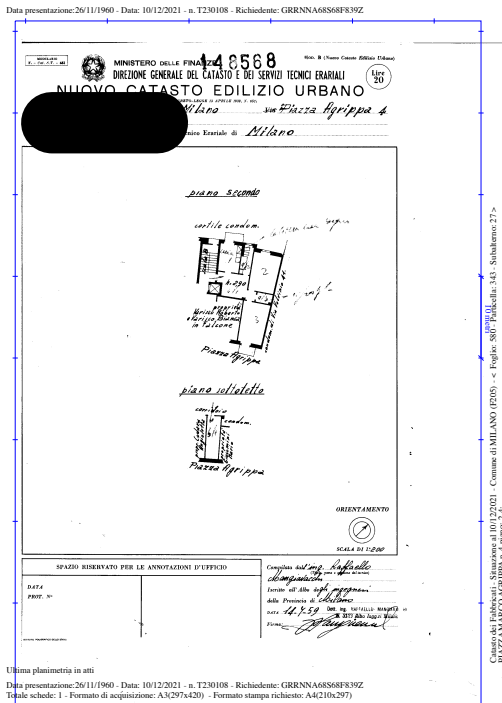
predisposizione di pratica edilizia in sanatoria;	€ 1.700,00;
predisposizione aggiornamento planimetria catastale;	€ 600,00;
sanzione amministrativa – sanatoria	€ 1.000,00

diritti di segreteria presentazione DOCFA aggiornamento planimetrico: € 50,00

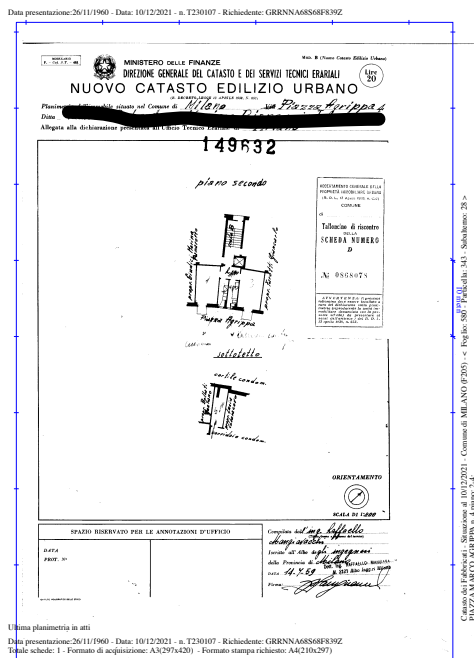
Totale: € 3.350,00

Si riportano di seguito per pronto riferimento del Signor Giudice le planimetrie catastali dei beni in trattazione.

CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 27 con annesso vano s.p.p. al piano sottotetto



CORPO A – fg. 580, mapp. 343, sub 28 con annesso vano s.p.p. al piano sottotetto



CORPO B – fg. 580, mapp. 330, sub 4

Alla data del sopralluogo, l'autorimessa è risultata conforme alle planimetrie catastali depositate in data 26/11/1960.

Data presentazione: 26/11/1960 - Data: 10/12/2021 - n. T230109 - Richiedente: GRRNNA68S68F839Z

MINISTERO DELLE FINANZE **431742** Lit. 20
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
di IMMOBILITÀ IN CATASTO (art. 1, c. 1, lett. a) del D.L. 30/4/1960 n. 360)
Pianimetria dell'immobile situate nel Comune di Milano via Piazza Agrippa n. 4
Data: 10/12/2021
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Etriale di Milano

piano 1° sottotetto

edile condom.

prop. condom. di via Agrippa n. 4

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 10/12/2021
PROF. N°: 10/12/2021

Completata dall'ing. Raffaello
Marzavita
Inviata al Ufficio Tecnico Etriale
della Provincia di Milano
Data: 10/12/2021
Firma: Ing. Raffaello Marzavita

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/11/1960 - Data: 10/12/2021 - n. T230109 - Richiedente: GRRNNA68S68F839Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 10/12/2021 - Comune di MILANO (P209) - Foglio 587 - Particella 310 - Subalterno 4 ->
PIAZZA MARCO AGRIPPA n. 4 piano S1;

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: Indici mercantili

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	113,00	100%	113,0
balconi	mq.	6,00	30%	1,8
vani al piano sottotetto	mq.	18,00	25%	4,5
		137,0		119,3
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15,00	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

Criterio di stima

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili simili compravenduti in tempi non troppo lontani aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel corpo, per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del corpo. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del corpo.

Per il caso in trattazione, previo accesso alla Conservatoria di Milano¹ sono stati individuati tre comparabili con caratteristiche tecnico-economiche simili all'immobile da stimare.

9.1 Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1

9.2 Valutazione LOTTO 001

CORPO A - sub 27 e sub 28 - Appartamento

COMPARATIVO 1 (all. 5)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/11/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: appartamento al piano secondo composto da tre locali e servizi, con annessi vano di cantina al piano seminterrato e box ad uso autorimessa al piano terreno, pertinenziali al predetto appartamento.

Indirizzo: Milano - Via Roberto Bellarmino 9

Prezzo: 360.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 5)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/03/2019

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: appartamento posto al terzo piano, composto da cinque locali, oltre cucina, bagno e accessori, con annesso un vano cantina al piano sotterraneo; box ad uso autorimessa privata posto al piano sotterraneo di circa 15 m², costituente pertinenza.

Indirizzo: Milano - Via Ogliari 9

Prezzo: 285.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 5)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano quinto, composta da ingresso, corridoio, tre locali, cucina, bagno, due balconi, con annesso pertinenziale vano di solaio al piano settimo e vano box auto ad uso autorimessa privata al piano sotterraneo di pertinenza di quanto descritto.

Indirizzo: Milano - Via Medeghino 9

Prezzo: 355.000,00 Euro

CORPO B - sub 4 - Autorimessa

COMPARATIVO 1 (all. 6)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2022

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: box ad uso di autorimessa privata al piano primo interrato.

Indirizzo: Milano - Via Neera 39

Prezzo: 24.000,00 Euro

COMPARATIVO 2 (all. 6)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: vano ad uso di autorimessa privata al piano primo interrato.

Indirizzo: Milano - - Via Neera 39

Prezzo: 27.000,00 Euro

COMPARATIVO 3 (all. 6)

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria Milano 1

Descrizione: box ad uso di autorimessa privata al piano primo sottostrada.

Indirizzo: Milano - Via Isimbardi 27/29

Prezzo: 28.000,00 Euro

N.B.: I contratti di compravendita acquisiti presso la Conservatoria Milano 1, da cui sono stati desunti i valori dei comparabili, afferiscono tutti ad appartamenti con annessi vano cantina o vano soffitta e autorimessa ad uso box privato (all. 5).

Sono stati acquisiti presso la Conservatoria Milano 1 anche i contratti di compravendita di autorimesse ad uso box privato in all. 6, al fine di avere contezza del valore di mercato del bene e determinare il peso incidente sulla vendita a corpo appartamento e autorimessa.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	€ 360.000,00	€ 285.000,00	€ 355.000,00
Data [mesi]	0,0	7,0	39,0	9,0
Superficie appartamento (mq)	113,00	76,00	88,00	95,00
Servizi (bagni) (n.)	2	2	1	1
Balcone (mq)	6,00	54,00	3,00	9,00
Cantina (mq)	0,00	9,00	6,00	0,00
Vani al piano sottotetto (mq)	18,00	0,00	0,00	3,00
Livello di piano (n.)	2	2	3	5
Stato di manutenzione	1	2	1	1
Box (n.)	1	1	1	1

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]		-€ 3.123,63	-€ 2.472,87	-€ 3.080,24
Superficie appartamento (mq)		€ 3.205,85	€ 3.205,85	€ 3.205,85
Servizi (bagni) (n.)		€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Balcone (mq)		€ 961,75	€ 961,75	€ 961,75
Cantina (mq)		€ 240,44	€ 240,44	€ 240,44
Vani al piano sottotetto (mq)		€ 240,44	€ 240,44	€ 240,44
Livello di piano (n.)	0,5%/0,4975%	€ 1.800,00	€ 1.417,91	€ 1.766,17
Stato di manutenzione		€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Box (n.)	1	1	1	1

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	€ 360.000,00	€ 285.000,00	€ 355.000,00
Data [mesi]	€ 21.865,38	€ 96.441,96	€ 27.722,18
Superficie appartamento (mq)	€ 118.616,42	€ 80.146,23	€ 57.705,29
Servizi (bagni) (n.)	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Balcone (mq)	-€ 46.164,23	€ 2.885,26	-€ 2.885,26
Cantina (mq)	-€ 2.163,95	-€ 1.442,63	€ 0,00
Vani al piano sottotetto (mq)	€ 4.327,90	€ 4.327,90	€ 3.606,58
Livello di piano (n.)	€ 0,00	-€ 1.417,91	-€ 5.298,51
Stato di manutenzione	-€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Box (n.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Prezzo corretto	€ 431.481,53	€ 468.940,81	€ 438.850,28

Valore corpo A e B (media dei prezzi corretti): **446.424,21 €**

Divergenza: 8,68% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO - LOTTO 001:

Valore appartamento - corpo A: mq 119,30 x € 3.507,33 **418.424,21 €**

Valore box - corpo B (si rimanda agli atti di compravendita comparabili): **28.000,00 €**

TOTALE VALORE LOTTO 001 446.424,21 €

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Ancora evidenziato che i beni pignorati nella titolarità dell'esecutata BUSCONE Adele sono identificati in diritto e quota come a seguire:

Corpo A

Foglio 580, particella 343, subalterno 27, cat. A/3:

[REDACTED] per la quota di **100/100 del diritto di piena proprietà;**

Foglio 580, particella 343, subalterno 28, cat. A/3:

[REDACTED] per la quota di **75/100 del diritto di piena proprietà;**

Corpo B

Foglio 580, particella 330, subalterno 4, cat. C/6:

[REDACTED] per la quota di **75/100 del diritto di piena proprietà;**

Tenuto conto delle risultanze emerse in esito al sopralluogo espletato in data 17 dicembre 2021, nell'ambito del quale lo scrivente ha effettuato il rilievo dei beni in trattazione, si riporta di seguito la consistenza di ciascuna unità immobiliare:

Corpo A - SUB 27

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	67,00	100%	67,0
balconi	mq.	3,00	30%	0,9
vani al piano sottotetto	mq.	10,00	25%	2,5
		80,0		70,4
		mq. lordi		mq. commerciali

quota in capo all'esecutata 100/100: mq 70,4 x € 3.507,33 x 1 **246.915,90 €**

Corpo A - SUB 28

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,00	100%	46,0
balconi	mq.	3,00	30%	0,9
vani al piano sottotetto	mq.	8,00	25%	2,0
		57,0		48,9
		mq. lordi		mq. commerciali

quota in capo all'esecutata 75/100: mq 48,9 x € 3.507,33 x 0,75 **128.631,20 €**

Corpo B - SUB 4

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	15,00	100%	15,0

15,0

mq. lordi

15,0

mq. commerciali

quota in capo all'esecutata 75/100:

0,75 x € 28.000,00

21.000,00 €**VALORE DI MERCATO CALCOLATO SULLA QUOTA DI PIENA PROPRIETÀ:**Corpo A - appartamento sub 27 e sub 28 ciascuno per la quota di proprietà **375.547,10 €**Corpo B – autorimessa sub 4 per la quota di proprietà **21.000,00 €**TOTALE valore di mercato calcolato sulla quota di piena proprietà: **396.547,10 €**

La stima è stata redatta in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 punto 4.20.10.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.3 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 001	€ 396.547,10
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 19.827,36
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.350,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 373.369,75
arrotondato	€ 373.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive e dovranno prevedersi adeguati interventi di messa a norma degli impianti.

Il sottoscritto ing. Anna Guerriero 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.

Milano li: 12 giugno 2022

I'Esperto Nominato
Ing. Anna Guerriero

ALLEGATI

- Allegato 1 Nomina esperto, quesito, giuramento;
- Allegato 2 Atti di provenienza;
- Allegato 3 Estratto di mappa, planimetria, visure storiche;
- Allegato 4 Ispezione ipotecaria: elenco formalità; note di trascrizione e di iscrizioni;
- Allegato 5 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3 - Appartamento;
- Allegato 6 Atti di compravendita: comparabile 1, comparabile 2 e comparabile 3 - Autorimessa;
- Allegato 7 Elenco delle formalità - iscrizioni e trascrizioni - gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
- Allegato 8 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- Allegato 9 Resoconto spese condominiali comunicate dall'Amministratore;
- Allegato 10 Risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate in merito all'insussistenza di contratti di locazione;
- Allegato 11 Verbale di sopralluogo;
- Allegato 12 Rilievo fotografico esterno e interno.