

Esecuzione Forzata n.° 1237/2020

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE FORZATA
CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO**

Contro

N. Gen. Rep. 1237/2020

GIUDICE: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Dott. Giuseppe Ragusa**

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8061

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01846400157

Con studio in Milano – via F. Londonio 26

Tel/fax 02/317056 - Mobile 3386107810

e-mail: milo45@iol.it

PEC: emilio.brogliam@post.pecopen.it

Giudice: **Dott.ssa M. G. Mennuni**

Custode: **Dott. G. Ragusa**

Perito: **dr. arch. Emilio Broglia**

Pagina 1 di 12



Dati catastali: Comune di MILANO fg. 583, part. 155, sub. 701.

Quota di proprietà: 1000/1000. Stato di occupazione del bene: **concesso in locazione.**

Valore complessivo dell'immobile: € 258.288,10.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: € 169.361,59

Arrotondamento € 170.000,00

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno.**

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che restoranno	pag. 4
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 5
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 6
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 15 allegati)	pag. 12



Lotto UNICO
Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via Marco D'agrate 23

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via Marco D'agrate, civico 23.

Beni immobili composti da: appartamento sito al piano 5 e sottotetto, formato da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, e due vani solaio

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 6 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni 70. Lo stesso si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 80,55;

solaio non collegato: mq. 6,45;

balcone collegato sino a mq. 25: mq. 12,15;

Identificazione catastale:

intestazione:

descrizione:

NCEU foglio 583, particella 155, subalterno 701, cat. A/3, classe 3, consistenza mq. 81, rendita € 697,22.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 18/12/2004

- variazione nel classamento

dal 30/12/1997

- diversa distribuzione degli spazi interni

Variazioni dell'intestazione: dal 07/07/2005

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
 Custode: Dott. G. Ragusa
 Perito: dr. arch. Emilio Brogna
 Pagina 3 di 12



[REDACTED]
dal 30/12/1997
[REDACTED]

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

Via Marco d'Agrate, a. u. i., a. u. i. ed enti comuni, enti comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	periferica ad alta densità residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	come sopra;
servizi offerti dalla zona:	buona disponibilità di scuole dell'infanzia, medie inferiori e superiori, negozi di vicinato e di grande distribuzione;
collegamenti pubblici (km):	buona presenza di mezzi di trasporto pubblico di superficie e metropolitana.

1. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **concesso in locazione**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati i seguenti contratti di locazione:

- **vedi allegato**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno 27/11/2020 è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal 20/11/2010 al 27/11/2020
- proprietari nel periodo di indagine:

dal 07/07/2005:

[REDACTED]
[REDACTED]

dal 30/12/1997:

[REDACTED]

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

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott. G. Ragusa
Perito: dr. arch. Emilio Brogna
Pagina 4 di 12



- 4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,
- 4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuna
- 4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna
3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.1 Iscrizioni:
- ISCRIZIONE del 12/07/2005- Registro Particolare 12614 Registro Generale 51482 Pubblico Ufficiale MARICONDA EZILDA Repertorio 10911/3917 del 07/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - ISCRIZIONE del 17/07/2019- Registro Particolare 9627 Registro Generale 55361 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLZANO Repertorio 1383 del 21/06/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ISCRIZIONE del 29/05/2020- Registro Particolare 5539 Registro Generale 31294 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI MILANO Repertorio 5521 del 04/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 5.2 Pignoramenti:
- Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 27/11/2020- Registro Particolare 51333 Registro Generale 78826 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 13870 del 29/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Riferito limitatamente a: CORPO UNICO
- 5.3 Altre formalità:
- TRASCRIZIONE del 12/07/2005- Registro Particolare 28440 Registro Generale 51481 Pubblico Ufficiale MARICONDA EZILDA Repertorio 10910/3916 del 07/07/2005; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 5.4 Altre limitazioni d'uso:
- Allo stato attuale l'immobile risulta: **CONCESSO IN LOCAZIONE.**
- 6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: presente centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, presente; Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scale condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe parallele Rivestimento: pietra naturale Condizioni: discrete
<i>Certificazione energetica:</i>	CLASSE ENERGETICA: NON PRESENTE
<i>Ascensore(impianto)</i>	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriero architettonico</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	€ 3.500,00 ca.

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero**Caratteristiche costruttive:**

<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	cemento liscio
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco rustico.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott. G. Ragusa
Perito: dr. arch. Emilio Brogna
Pagina 8 di 12



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo Condizioni: discrete
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: non presente Condizioni : Certificazione:

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

11.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2020

11.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
Custode: Dott. G. Ragusa
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 9 di 12



Esecuzione Forzata n.° 1237/2020

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 80,55	100%	mq. 80,55	€ 4.400,00	70%	€ 248.094,00
Cantine/solai non collegate	mq. 6,45	25%	mq. 1,61	€ 4.400,00	70%	€ 4.958,80
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 12,15	30%	mq. 3,65	€ 4.400,00	70%	€ 11.242,00
TOTALE						€ 264.294,80

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 80,55	100%	mq. 80,55	€ 4.200,00	70%	€ 236.817,00
Cantine/solai non collegati	mq. 6,45	25%	mq. 1,61	€ 4.200,00	70%	€ 4.733,40
Balconi comunicanti sino a mq. 25	mq. 12,15	30%	mq. 3,65	€ 4.200,00	70%	€ 10.731,00
TOTALE						€ 252.281,40

Valore medio **€ 264.294,80 + € 252.281,40 / 2 = € 258.288,10**

12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 30%	€ 180.801,67
Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000	€ 180.801,67
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 171.761,59
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica	
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	
Spese condominiali insolute	€ 2.400,00

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni
 Custode: Dott. G. Ragusa
 Perito: dr. arch. Emilio Brogla
 Pagina 10 di 12



Varie ed eventuali:

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato
di fatto in cui si trova

€ 169.361,59

Con osservanza

Milano, lunedì 10 maggio 2021

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Brogna



13. ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato D: documento anagrafe Comune di Milano e Vedano al Lambro
7. Allegato E1: verbale di visita
8. Allegato E2: atto di provenienza
9. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
10. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
11. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
12. Allegato E6: accesso atti urbanistici
13. Allegato E7: verifica urbanistica
14. Allegato E8: regolamento condominiale
15. Allegato E9: invio CTU alle parti

