

Allegato 6

R.G.E. N°: 1028 / 2020

Copia Privacy dell' elaborato di stima;



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1028 / 2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA – COPIA PRIVACY

LOTTO UNICO: Immobile in Comune di Milano Viale Giovanni Suzzani N° 250



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Lotto Unico:**

Bene nel Comune Milano Viale Giovanni Suzzani N° 250 al Piano 2 / S1.

Categoria: A4 (Abitazione di tipo popolare)

Dati Catastali: foglio51, particella 75, subalterno 10.

Dati di Classamento: Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 58,00 mq, Rendita Catastale Euro 418,33.

Stato occupativo**Lotto Unico:**

Alla data dei sopralluoghi (1° sopralluogo 05 / 07 / 2021, 2° sopralluogo 06 / 07 / 2021) è stato necessario l'intervento (concordato con il delegato del Custode Giudiziario) di un fabbro per procedere all'apertura della porta d'ingresso. Non erano presenti gli esecutati ne altre persone

Contratti di locazione in essere

Effettuata richiesta via mail, e ripetuti solleciti; e ancora ad oggi non si è avuto alcun riscontro; nel caso di una futura risposta, questa verrà integrata nel fascicolo.

Comproprietari

OMISSIS e OMISSIS, proprietari per un 1/2 cadauno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **Euro 99.890,00**



LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO (All: 1,2 e 4)****LOTTO UNICO:****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Viale Giovanni Suzzani n. 250, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali oltre servizi, balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà cadauno dell'immobile di OMISSIS; ed OMISSIS Proprietà .

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All: 1)

Intestatari:

OMISSIS Proprietà ½ .

OMISSIS Proprietà ½ .

Dati Catastali: foglio 51, particella 75, subalterno 10, P2 /S1 Categoria: A4 ;

Dati di Classamento: Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 58,00 mq, Rendita Catastale Euro 418,33.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26 / 07 / 2005 Nota presentata con modello Unico in atti dal 08 / 08 / 2005 Repertorio n: 104171 racc. n. 34577 Rogante: OMISSIS Sede: OMISSIS Registrazione: Sede COMPRAVENDITA (n.33605.1/2005).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Da Nord ed in senso orario, Viale Giovanni Suzzani, altra unità; Est, altra unità, ballatoio comune, Sud, ballatoio comune; altra unità; Ovest, altra unità, Viale Giovanni Suzzani

della cantina: Da Nord ed in senso orario, terrapieno Viale Giovanni Suzzani, altra unità; Est, altra unità; spazi comuni; Sud; spazi comuni; altra unità; Ovest; altra unità, terrapieno Viale Giovanni Suzzani.

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

Nessuna.



2 DESCRIZIONE DEL BENE (All: 1,2,3 e 4)**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano più precisamente in Viale Giovanni Suzzani N° 250

Città-Settore NORD

Fascia/zona: periferica / Fulvio Testi - Bicocca

Destinazione: Residenziale; Categoria: A4 (Abitazione di tipo popolare)

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Asili e Scuole primarie e secondarie (sufficiente), Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di culto (Buono), Farmacie (Discreto), Negozi al dettaglio (Sufficiente), Sportelli bancari (Sufficiente), Ufficio Postale (Sufficiente), Ospedali (Discreto), Centri di aggregazione e sportivi (Discreto), Benzina (buono), Supermercati e Centri Commerciali (discreto), Hotel e Pensioni (Discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: a 300 mt, fermata Pomale MM5, e fermata tram 31

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,3 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord.

Aeroporto Milano Linate circa km .17,00, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 42,00; Aeroporto Bergamo Orio al Serio circa km. 46,00.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3,4)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano sottotetto, costruito negli anni 1950 (fabbricato) e 2001 (sottotetto).

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri; (gradino per ingresso)
- scala interna: a rampe parallele in prefabbricato con gradini in finitura di graniglia;
- ascensore: presente ; esterno con struttura metallica e pannelli in vetro;
- porta in alluminio e vetro, per accesso ballatoio condominiale verso cortile interno; apertura verso ascensore con maniglione antipanico;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: facciata lato Viale Suzzani in buone condizioni; facciata lato cortile interno, ballatoio condominiale: in scarse condizioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo composta da ingresso (corridoio-antibagno), soggiorno/ pranzo completo di angolo cottura, piccolo ripostiglio; una camera, bagno ed un balcone su Viale Giovanni Suzzani; ed ingresso da ballatoio condominiale;

Completa il Lotto un vano cantina al piano interrato



Lotto Unico:**Appartamento:**

- esposizione: doppia; con ingresso da ballatoio condominiale;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 210 cm. circa
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel bagno; nell'ingresso, soggiorno in ceramica tipo mar mette; in parquet nella locale-stanza;
- infissi esterni: in legno ad ante con vetro singolo; tapparelle alcune in legno altre in p.v.c.
- porta d'accesso: in legno doppia anta, con due serrature; nello spessore sopraporta è stato ricavato un ripostiglio in arredo; manca anta per porta interna per bussola ingresso;
- porte interne: in legno tamburato con tinteggiatura; nel bagno è presente una porta scorrevole interno muro-cassonetto, in tamburato di legno, verniciato; ed anche un sopraluce di legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; e parti in vista;
- imp. idrico: sottotraccia; e parti in vista (per vaso-bidet)
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa; con valvole termostatiche e contabilizzatori per calcolo consumi;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla scaldabagno a gas installato in cucina; contatore gas nell'imbotto portoncino ingresso; mancano forometrie ventilazione (per contatore e fuochi e scaldabagno in cucina);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza-bidet, piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo verniciato (n. 23);
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

Il municipio 9 si estende verso nord dal centro cittadino e comprende i seguenti quartieri: Porta Garibaldi, Porta Nuova, Isola, Niguarda, Ca' Granda, Prato Centenaro, Affori; Fulvio Testi, Bicocca, Bovisa, Farini, Dergano, Bicocca, Bovisasca, Comasina, Brusano, Parco Nord, Maciachini Maggiolina e Greco.

Il fabbricato in oggetto si trova a 200 metri di Viale Fulvio Testi, questa importante strada radiale ha origine in Piazzale Istria come proseguimento di Viale Zara e viene usata come una alternativa al Viale Monza.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente; del 09-07-2020; LIVELLO 1, redatta da Servizi Aziendali Associati di Milano, firmata da architetto OMISSIS.(validità 15 anni).(all. 7/D).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data dei sopralluoghi (1° sopralluogo 05 / 07 / 2021, 2° sopralluogo 06 / 07 / 2021) è stato necessario l'intervento (concordato con il delegato del Custode Giudiziario) di un fabbro per procedere all'apertura della porta d'ingresso. Non erano presenti gli esecutati ne altre persone.(all. 7/F).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Effettuata richiesta via mail, e ripetuti solleciti; e ancora ad oggi non si è avuto alcun riscontro; nel caso di una futura risposta, questa verrà integrata nel fascicolo.

4 PROVENIENZA (All: 2)

4.1. Attuali proprietari

Cognome Nome - Intestatari:

OMISSIS Proprietà ½ ; ed OMISSIS Proprietà ½ .

proprietà per la quota di ½ cadauno dal 26-07-2005; in forza di COMPRAVENDITA in autentica Notaio Dott OMISSIS in data 26-07-2005 rep nn. 104171 e racc. n. 34577 trascritto a Milano 1 in data 03-08-2005 ai nn. 60508-33605 da sig. OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di sig.ra OMISSIS per acquisto con atto in autentica Notaio OMISSIS, sede OMISSIS in data 22-07-1998 rep. 74231 racc. 10879, trascritto il ai nn. 35265-24589 in data 05-08-1998; da OMISSIS.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All: 7 / A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa OMISSIS Notaio in Corleone(PA) alla data del 11-12-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio); alla data del 15-10-2021 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.

Eventuali note: nessuna.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03-08-2005 ai nn. 60509-15285 derivante da atto a garanzia di Mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS in data 26-07-2005. rep. 104172-34578 a favore di OMISSIS. con sede OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ cadauno del diritto di piena proprietà. Importo ipoteca € 308.286,00 di cui € 154.143,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni. Grava su immobili in Milano (MI) (immobile oggetto di pignoramento).

Ipoteca giudiziale (Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione) iscritta il 10-12-2018 ai nn. 93788-16291 derivante da altro atto a garanzia di RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO atto OMISSIS in data 06-12-2018 rep. 2074-11918 a favore OMISSIS , contro OMISSISN per la quota di ½ del diritto di piena proprietà
Importo ipoteca € 69.584,44. di cui € 34.792,22 di capitale.
Grava su immobili in Milano (MI) (immobile oggetto di pignoramento), per ½..

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 19-11-2020 rep. 11954 trascritto il 10-12-2020 ai nn. 82042-53475 contro OMISSIS e OMISSIS per la quota di ½ cadauno del diritto di piena proprietà, in favore di OMISSIS.

• **Altre trascrizioni**

nessuna.



5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna.

6 CONDOMINIO (All: 7/ D)

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Milano (MI) che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 36,98.

Millesimi per spese di riscaldamento : 37,78.

Millesimi per spese ascensore : 46,60.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 2.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 4.800,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: una per circa € 20.000,00

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All: 4)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

La costruzione risale alla decada del 1950 del secolo scorso.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Denuncia per Opere Edilizie n. 135299 / 19005 del 16 / 10 / 1950
- Società Immobiliare OMISSIS



- Denuncia per Opere Edilizie (Varianti) n. 180248 / 40099 del 17 / 10 / 1951
- Denuncia per Opere Edilizie (Varianti) n. 191131 / 35587 del 13 / 02 / 1951
- C.A. 213414 / 45977 del 1950 / Dott. Ing. OMISSIS
- Denuncia per Opere Edilizie n- 15805 / 63 n 5092. Richiesta per Abitabilità. 1963.
- Sototetto / Denuncia di Inizio Attività P.G. 39791 76 / 2001 per recupero ad uso abitativo nel Comune di Milano Viale Giovanni Suzzani N° 250 ai sensi delle L.R. 15-96 e L.R. 22-99 / Relazione Tecnica L.10-1991. Società OMISSIS
- Opere Interne: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del Art.22 del PDR 380 / 2001 Testo unico in materia edilizia. PG. 201195 / 2005 del 01 / 03 / 2005 Prot. Sport Unico: 01 / 03 / 2005. OMISSIS/ Demolizione di un tramezzo divisorio tra locale cucina e soggiorno per la realizzazione di un locale unico, soggiorno, pranzo con angolo cottura.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento come anche la cantina risultavano conformi

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/a 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:

8.2. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	U.M.	Sup. lorda	Coef.	Sup. omogeneizzata
Abitazione A/4	mq.	56,60	100 %	56,60
Balcone	mq.	1,80	30 %	0,55
Cantina	mq.	3,30	25 %	0,85

Totale mq. Commerciale: 58,00

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) –
 Zona OMI (D33) Viale Giovanni Suzzani N° 250 Valori relativi all'Agenzia del Territorio
 Periodo: 2° semestre 2020
 Comune: Milano
 Fascia / Zona: Periferica
 Tipologia: Abitazione di tipo economico
 Stato conservativo: Normale
 Valore mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.900(Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020
 Zona: Periferica Settore Nord/ Fulvio Testi, Bicocca.
 Appartamenti vecchi o da ristrutturare
 valore di compravendita prezzo min. 1.900 / prezzo max. 2.600 (Euro/mq)

AGENZIE DI ZONA

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo
 valore di compravendita prezzo min. 2.600 / prezzo max. 3.000 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore (mq)	Valore complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	58,00 mq	1.900,00	Euro 110.200,00
Totale Valutazione Lotto Unico:				Euro 110.200,00

9.4. 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 UNICO: Euro **110.200,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi. - Euro 5.510,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - Euro 4.800,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Euro **99.890,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni / Occupato

Non ricorre il caso Euro: 0,00

Nota Bene: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritali, valutati a corpo e non a misura al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato (Immobile NON locato)

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato (immobile NON divisibile)

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura Nessuna.

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e a gli esecutati a mezzo posta elettronica e posta 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 15 / 10/ 2021

l'Esperto Nominato

