

## **Tribunale di Milano**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG. 1852/2018**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Caterina TRENTINI**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:**

**unità immobiliari in Milano via Marazzani 1**



---

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

Corpo A

**Beni in Milano via Marazzani 1**

Categoria: A/3[Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 238, particella 134, subalterno 46,

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 159.000,00



**LOTTO UNICO**  
(Appartamento con cantina e solcio)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Marazzani 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Com-pleta la consistenza una cantina ed un solcio

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena propriet

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)**

Intestati:

dati identificativi: **fig. 238 part. 134 sub. 46**

dati classamento: Cat. A/3 - classe 3 - consistenza 4 vani - R.C. 454,48

Indirizzo: Via Marazzani 1

Dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 11/08/1994 in atti dal 11/08/1994 FOGLIO ERRATO (n. 740232.2/1994).

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile, altra propriet, vano scala, altra propriet, via Palmanova;

della cantina da nord in senso orario: vano comune, altra propriet, corridio comune, altra propriet,

del solcio da nord in senso orario: corridio comune, vano ascensore, vano scala, via Marazzani, altra propriet.

**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: semiperiferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superior, università;

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 100 mt linea n.55, Stazione MM2 Cimiano a circa 500 mt,

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 km svincolo A51 Cascina Gobba,

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra edificato negli anni 1956

struttura: c.a. e mattoni;

facciate: intonaco con pitture;

accesso: portoncino in alluminio;

scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo tipo peralto royal e

sbarchi in palladiana;

ascensore: presente;

portinera: non presente.

condizioni generali dello stabile: mediocre;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. Completa la consistenza una cantina ed un sottotetto

### Corpo A:

Appartamento:

esposizione: mono;

pareti: normalmente finteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed angolo cottura su parete attrezzata;

pavimenti: in monocottura. Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;

infissi esterni: in alluminio;

porta d'accesso: blindata;

porte interne: in legno;

imp. citofonico: presente;

imp. elettrico: sotto traccia;

imp. idrico: sotto traccia;

imp. Termico/sanitario: centralizzato

servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;

impianto di condizionamento: non presente;

altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;

condizioni generali dell'appartamento: discreto.



#### 2.4. Breve descrizione della zona

semiperiferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista di APE

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio ha il CIS.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22-10-2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata dal debitore.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutorio quale causa come verificato da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (all. 3):

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 della compravendita in forza di atto di compravendita in autentica scritto a Milano l in data 17-01-2005 al n. 2676/1704

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà della signora pervenuto per acquisto dai signori in forza di atto notorio rep. trascritto a Milano l il 17-12-1985 al n. 41322/30281
- Con atto di successione in morte della signora successione registrata a Milano accettazione tacita di eredità trascritta a favore

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del

implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica (art. 5) alla data del [redacted] si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli -

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

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- Iscrizioni

**ipoteca volontaria** iscritta il 17-03-2005 ai nn. 18048/3931 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [redacted]

contro [redacted] proprietà per la quota di 1/1

debitore non datore di ipoteca [redacted]

importo ipoteca € 150.000 di cui € 100.000 di capitale

- Pignoramenti

**Pignoramento** del 04-10-2018 [redacted] trascritto il 16-10-2018 ai nn. 78650/54161 contro [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore [redacted]

- Altre trascrizioni

nessuna

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [redacted] che ha fornito le informazioni che seguono (art. 6)



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Millesimi Proprietà 29,0000; Generali 30,0000; ascensore 32,0200; riscaldamento quota fissa (26%) 23,6900- consumo (74%) 2,912,3770-;

**6.1. Spese di gestione condominiale**

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.800,00 circa

- **GESTIONE ORDINARIA 2019/2020 - 01/10/2019 - 30/09/2020 riparto consuntivo**

consuntivo 1.431,34 conguaglio precedente 3.483,78 saldo conguaglio 4.949,78

- **GESTIONE ORDINARIA 2020/2021 - 01/10/2020 - 30/09/2021 riparto preventivo**

conguaglio 15-06-2021 4.915,12; rate scadute 31/10/2020 € 434,00, 30/12/2020 € 361,00, 15/04/2021 € 361,00, 15/06/2021 € 367,00 Totale € 6.438,12

- Spese straordinarie scadute € 7.684,00 (facciate-tetto-balconi)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 6.500,00 circa ordinarie e circa € 7.700 straordinarie oltre spese legali

Eventuali spese straordinarie già deliberate no

Debito complessivo escluse spese legali € 14.200,00 alla data del 26-10-2021

Cause in corso: oggetto di procedura

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 insolite 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**

si

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano in data 28-01-2020 prot. 53396.

Dalla visura agli atti è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante 67 con Licenza Edilizia del 01-03-1956 atti 235440/40058/1955 ed in data 08-04-1965 è stata rilasciata l'abitabilità.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

- Autorizzazione di Abitabilità n. 223 del 08-04-1965
- Licenza per opere edilizie del 01-03-1956 atti 235440/40058/1955





Periodo: 2021

Borsino Immobiliare

che da quotazioni da € 1.600 a € 1.800 (abitazioni di tipo economico normale)

1° semestre 2021 – zona D10 – Periferica / PARCO LAMBRO, FELTRE, UDINE

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

**9.2. Fonti d'informazione**

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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'affidabilità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

nello stato di fatto e di diritto.

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 di manutenzione, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale

**9.1. Criterio di stima**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	49,0	100%	49,0
balconi	mq.	2,0	30%	0,6
cantina	mq.	1,0	30%	0,3
solcio	mq.	1,0	30%	0,3
<b>9 STIMA</b>				<b>50,2</b>
<b>9 STIMA</b>				<b>53,0</b>

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, comprendente la pianta catastale e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza****8 CONSISTENZA**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme per il motivo di cui sopra.

**Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme, in quanto è stata eseguita la demolizione del tavolo del cucinino e lo spostamento della porta di ingresso alla camera da letto,

**7.2. Conformità edilizia:**

- Condono Edilizio ex L. 47/85 prot. 60312 del 19-12-1985 obolazione versata in unica soluzione



Zona: semiperiferica/ PARCO LAMBRO,FELTRE ,UDINE  
 valore di compravendita prezzo min. 2,550 / prezzo max. 3,550 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2021

Zona: Periferica/Udine

valore di compravendita prezzo min. 2,400/ prezzo max. 2,800 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Marazzani 10 bilocale mq 42 piano quarto ristrutturato con ascensore € 195.000(**€/mq 4,640**)

- Via Marazzani 8 monolocale mq 26 piano quinto con ascensore € 119.000(**€/mq 4,570**)

- Via Marazzani 7 bilocale mq 48 piano terzo senza ascensore € 135.000(**€/mq 2,812**)

- Via Marazzani 5 bilocale mq 48 piano primo con ascensore € 170.000(**€/mq 3,541,00**)

- Via Marazzani 10 bilocale mq 45 piano quinto con ascensore € 169.000(**€/mq 3,755,00**)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Abitazione popolare con cantina e solaio	A3	50,0	€ 3.500,00	€ 175.000,00

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% co-me 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** € 175.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : €-8.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative : €-2.500,00

per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita indicative €-5.000,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 158.750,00

**arrotondato** € 159.000,00

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**

**non risulta locato**

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

**quota 1/1**

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

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

**nessuno**

Il sottoscritto Geom. [redacted] 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.

Con ossequio.



**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Situazione spese condominiali-regolamento condominiale
- 7) Titoli edilizi-Agibilità
- 8) Planimetria catastale
- 9) Certificato di idoneità statica
- 10) Invio perizia creditore precedente-debitore-custode

