

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 59/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via delle Forze Armate 329



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via delle Forze Armate 329

Categoria: A4[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 418, particella 27, subalterno 42,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **143.000,00**

LOTTO UNICO

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO, appartamento sito al piano rialzato con accesso da via delle Forze Armate 329, fabbricato 3B scala E, composto di tre locali ed accessori. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Completa la consistenza una cantina al piano interrato

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

.....

Diritto di: Proprieta' per 1/1

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

Intestati:

.....

Diritto di: Proprieta' per 1/1

dati identificativi: **fg. 418 part. 27 sub. 42**

dati classamento: **A/4**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**- piano T-S1 Indirizzo: VIA delle Forze Armate 329 -Rendita: Euro **418,33**

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30-06-1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: enti comuni per tre lati, proprietà di terzi, enti comuni;

della cantina da nord in senso orario: cantina di terzi per due lati, enti comuni, cantina di terzi, enti comuni;

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: periferica

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: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, centri sportivi, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente servita con le linee autobus 63, 67, 58, 72 e 433.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale A-50 a circa 4,0 Km;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1952-1954

- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: da portoncino su corte;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in scaglie di marmo
- ascensore: non presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

3. In Comune di MILANO, appartamento sito al piano rialzato con accesso da via delle Forze Armate 329, fabbricato 3B scala E, composto di tre locali ed accessori. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Completa la consistenza una cantina al piano interrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: ceramica bagni e cucina in mediocri condizioni, e pareti tinteggiate
- pavimenti: monocottura; Lo stato di conservazione delle finiture è mediocre;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato

- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

periferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale popolare- 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 dotata di APE codice identificativo 15146-012422/13 registrato il 30/04/2013 valido fino al 30/04/2023

Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità impianto citofonico a firma ditta del 11-06-2020

Dichiarazione di conformità impianto elettrico a firma ditta del 02-03-2010

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

CIS di primo livello

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla debitrice.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

.....

Diritto di: Proprieta' per 1/1

•

.....

4.2. Precedenti proprietari

.....

.....

-
-
-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. alla data del 25-02-2020, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 01-06-2022 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**

TRASCRIZIONE del 04/03/2008 -

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

Non risulta trascritta l'accettazione di eredita' Zemignan Giuseppina

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento e cantina: Millesimi Generali 6,57- Generali Palazzine 28,36- Generali scale 28,36- riscaldamento 6,87-consumo acqua potabile 2-

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01-06-2021 al 31-05-2022 € 2.400,00 circa

Alla data del 06-06-2022 il debito della sig.ra era di € 2.378,01

Cause in corso: in oggetto

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

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data anteriore al 01 settembre 1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano ed in data 17-06-2022 lo stesso ha risposto che gli atti risultano irreperibili. **(allegato)**

7.1. Conformità edilizia:

A seguito dell'irreperibilità dei documenti edilizi, in linea con la determina del 2018 a firma del direttore del settore urbanistico Arch. Oggioni, gli elementi di riferimento per il confronto tra lo stato di fatto e verosimilmente l'autorizzato risultano essere la planimetria catastale che è stata depositata il 28-05-1954, nonché l'atto di provenienza dove viene dichiarata l'epoca ante 67 e che non sono state eseguite successivamente opere soggette ad autorizzazione edilizia.

Ciò posto, pur avendo lo scrivente la convinzione che verosimilmente possano esistere dei titoli autorizzativi conformi allo stato di fatto, (essendo il costruttore iniziale la GESCAL gestione case per lavoratori che di norma opera in conformità ai regolamenti edilizi) lo scrivente deve evidenziare le seguenti difformità:

- Sulla planimetria catastale dell'epoca non risulta il balcone che ha ridotto la superficie del soggiorno, ma che come si vede dal prospetto lo stesso è ripetitivo per tutti i piani e probabilmente realizzato in corso di costruzione;

- Il balconcino della cucina che invece sulla planimetria catastale è riportato, nello stato di fatto risulta annesso al cucinotto.

Ora, per poter sanare la situazione si rende necessaria la presentazione di una SCIA in sanatoria. Il costo della pratica è di circa € 5.000,00 costo che verrà detratto dalla valutazione complessiva.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava difforme per quanto sopra riportato. Si rende necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale. Il costo è di circa € 1.000,00 costo che verrà detratto dalla valutazione complessiva.

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 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	64,0	100%	64,0
		64,0		64,0

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) -

2° semestre 2021 – zona E5 – periferica

Periferica - BAGGIO QUINTO ROMANO MUGGIANO

che dà quotazioni da € 1.300 a € 1.600 (abitazioni di tipo economico -normale)

Borsino Immobiliare

Zona: periferica/ BAGGIO QUINTO ROMANO MUGGIANO

Periodo: 2022

Zona: semiperiferica

valore di compravendita prezzo min. 1.800 / prezzo max. 2.450 (Euro/mq)

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

Periodo: 2-2021

Zona: Periferica-

valore di compravendita prezzo min. 1.900/ prezzo max. 2.400 (Euro/mq)

appartamenti ristrutturati

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Forze Armate 329 bilocale piano primo mq 80 ristrutturato € 250.000 **(€/mq 3.125,00)** casa.it 11-07-2022
- Via Forze Armate 327 bilocale piano terzo mq 80 ristrutturato € 280.000 **(€/mq 3.539,00)** immobiliare.it 06-07-2022

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	64,0	€ 2.500,00	€ 160.000,00

€ 160.000,00

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 001	€ 160.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.000,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 143.000,00
arrotondato	€ 143.000,00
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 forfetario 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

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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.

Milano li: 20-07-2022

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Dichiarazione Comune di Milano- atti irreperibili
- 6) Situazione spese condominiali
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Planimetria catastale
- 9) Atto di provenienza
- 10) APE
- 11) CIS 1 livello