

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1572/2019

Giudice delle Esecuzioni: **M.G. Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Privata Fratelli Antona Traversi, 23



Milano - Via Privata Fratelli Camillo e Giannino Antona Traversi, 23

Esperto alla stima: arch. Barbara Bedogni – Milano Viale Cassala 34 – 20143 Milano

Email: bedogni@arcadstudio.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Privata Fratelli Camillo e Giannino Antona Traversi, 23

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 32 particella 17, subalterno 32,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risulta occupato dalla proprietaria con la sua famiglia, marito e due figli di cui uno minorenni

Contratti di locazione in essere

Verificati con Agenzia delle Entrate al 03/02/2020 **non risultano** affitti in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 96.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Privata Fratelli Camillo e Giannino Antona Traversi n. 23, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi ed un balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano sotterraneo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile di [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Non ci sono comproprietari

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

Intestati: [redacted] Proprietà **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **fg. 32 part. 17 sub. 32**

dati classamento: Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3 Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 84 m², Totale escluse aree scoperte 84 m², Rendita €. 624,91

Indirizzo: Via Privata Fratelli Camillo e Giannino Antona Traversi, 23 piano: 2-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

dell'appartamento: NORD: cortile comune, SUD: Via Satta, EST: altra U.I.U., OVEST: altra U.I.U. e vano scala comune.

della cantina: NORD: passaggio comune, SUD: altra U.I.U., EST: altra U.I.U., OVEST: altra U.I.U.

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

Nessuna discrepanza



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze farmacie, supermercati, Ospedale, uffici postali, Commissariato di Polizia.

Principali collegamenti pubblici: di superficie automobilistica e a 450 mt fermata Trenord Linee suburbane (Passante ferroviario)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,00 Km svincolo autostradale A8 e A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra con più scale oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: della scala C portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarso;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano 2° senza ascensore, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile con balcone, bagno. Nei locali cucina e bagno ci sono evidenti macchie di infiltrazione d'acqua.

Un vano cantina al piano seminterrato contraddistinta con il numero 23.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: intonaco tinteggiato in tutto l'appartamento, una camera ha le pareti rivestite in perline di legno, nel bagno le pareti sono in ceramica fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza dietro i pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata ma in cattivo stato;
- porte interne: in legno tamburato con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni ma staccato dall'amministratore; l'immobile **non ha** riscaldamento
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,87 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: stato manutentivo appena sufficiente con evidenti macchie di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla proprietà soprastante.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno con chiusura a chiavistello e lucchetto;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati a rustico e imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

Edificio in zona Quarto Oggiaro periferia Nord-Ovest di Milano, la zona nacque negli anni cinquanta: nel 1954 furono realizzate le prime case popolari, e grazie agli sviluppi seguenti, in breve tempo questa zona divenne uno dei più grandi quartieri di edilizia popolare di Milano. Il quartiere si è ampliato attraverso una serie di lotti di costruzioni, soprattutto negli anni sessanta, diventando un grande quartiere-dormitorio; occorsero molti anni prima che gli abitanti della zona potessero godere dei servizi essenziali. Il quartiere ha sempre ospitato numerosi immigrati, prima dalle regioni meridionali, successivamente extracomunitari. Commercialmente la zona si sviluppa in via De Roberto con numerosi negozi, in via Fratelli Antona Traversi con il Mercato Comunale e intorno all'incrocio tra le vie Lessona ed Amoretti.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano esserci le certificazioni

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risultano le certificazioni

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/02/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario nominato si è rinvenuto che i locali sono occupati dalla proprietaria [redacted] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia il marito [redacted] ed i due figli di cui uno minorenni come riscontrato dal certificato contestuale di Residenza, di Esistenza in vita, di stato civile, di stato di famiglia e dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio. **(all. 2)**.



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

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 01/03/2005 ai nn. 13296/2832 derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito atto Notaio Orazio De Giovanni (Lodi) in data 31/01/2005 rep. 234216/9448

a favore Banca Toscana S.p.A. con sede in Firenze c.f. 05272250480

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava sull'immobile identificato al N.C.E.U. Fg. 32 Part. 17 sub 32 – A/3 Abitazione di Tipo economico – Via Fratelli Antona Traversi, 23 – piano 2-S1

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 07/09/2018 ai nn. 68930/11652 derivante da Avviso di Accertamento Esecutivo dell'Agazia delle Entrate-Riscossione in data 05/09/2018. rep. 12721/6818

a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002

contro [REDACTED]

Importo ipoteca €. 235.144,60 di cui € 117.572,30 di capitale

Grava sull'immobile identificato al N.C.E.U. Fg. 32 Part. 17 sub 32 – A/3 Abitazione di Tipo economico – Via Fratelli Antona Traversi, 23 – piano 2-S1

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/10/2019 rep. 30795 trascritto il 28/11/2019 ai nn. 89218/60940 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 14535321005

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Sull'atto di pignoramento è indicato erroneamente il luogo di nascita della [REDACTED]
[REDACTED]

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Daniela Matta con sede in Milano Via A. Bartolini, 21 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,44

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.



6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 885,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.798,57

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 2.037,93

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: sono in discussione rifacimento tetto e facciate.

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

Nessuna accessibilità

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, la scheda catastale è datata 21/06/1963 ed alla data del sopralluogo, effettuato congiuntamente all'assistente del Custode Giudiziario, l'immobile è risultato conforme.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in Via Privata Fratelli Camillo e Giannino Antona Traversi, 23 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a nessun vincolo:

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

Le ricerche effettuate presso gli uffici comunali non hanno prodotto nessun risultato. Attualmente gli uffici visura degli uffici comunali sono nel caos più totale e non riescono a soddisfare le richieste.

La richiesta di copia di licenza edilizia e Licenza abitabilità inoltrata il 28/01/2020 non è andata a buon fine in quanto le pratiche non sono state trovate a video.

Avendo constatato durante il sopralluogo che lo stato dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale depositata al N.C.E.U. il 21/06/1963 posso affermare che molto presumibilmente l'unità è stata realizzata conformemente alla Licenza Edilizia che presumibilmente ha avuto una data antecedente al 1963.

- Denuncia per Opere Edilizie: presso gli uffici comunali non è stata visualizzata a video nessuna Licenza



- Autorizzazione di Abitabilità: presso gli uffici comunali non è stata visualizzata a video nessuna Autorizzazione
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non sono stati reperiti documenti.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme rispetto alla scheda catastale del 21/06/1963. Non essendo stato possibile reperire le tavole degli Atti di Fabbrica e di eventuali altre opere, si presuppone che, non avendo riscontrato difformità, lo stato dei luoghi sia del tutto simile a quanto prima del 1963 sia stato autorizzato dagli uffici comunali di Milano.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale presentata il 21/06/1963 n. T208601 dalla Immobiliare Lessona S.p.A. e redatta dal Dott. Ing. Guido Baselli in data 19/06/1963.

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 dalla 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	mq.	82,5	100%	82,5
balconi	mq.	2,1	30%	0,6
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		89,6 mq. lordi		84,4 mq. commerciali

9 STIMA (all.8)

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, an-



che sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

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

Zona: E8; fascia: suburbana/Quarto Oggiaro, Sacco

Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale

Periodo: 1° semestre 2019

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00(Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZABRIANZA LODI

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: NORD – Quarto Oggiaro

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Febbraio 2020

Zona: Largo Boccioni, Aldini, Lopez

Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. 1.135,00 / prezzo max. 1.183,00(Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/02/2020

Fonte d'informazione: Tempocasa Milano Quarto Oggiaro

Indirizzo: Via Arturo Graf

Descrizione: Piano 3° con ascensore, tre locali,. Cucina abitabile, un bagno, riscaldamento centralizzato, Superficie 79 m², balcone.

Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 120.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 108.000,00 pari a 1.367,00 €/m²

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/02/2020

Fonte d'informazione: Panorama immobiliare Certosa

Indirizzo: Via Sabatino Lopez

Descrizione: Piano 2° con ascensore, quattro locali, cucina abitabile, un bagno, riscaldamento centralizzato, Superficie 110 m², balcone.



Stato: Buono/abitabile

Prezzo richiesto: €. 159.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 143.100,00 pari a 1.300,00 €/m²

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 25/02/2020

Fonte d'informazione: ImmobiliDesign

Indirizzo: Via Val Lagarina 37

Descrizione: Piano 2° con ascensore, quattro locali, cucina abitabile, due bagni, riscaldamento centralizzato, Superficie 120 m², balcone.

Stato: Ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: €. 190.000,00

Sconto trattativa: 10% = €. 171.000,00 pari a 1.425,00 €/m²

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	84,0	€ 1.200,00	€ 100.800,00
				€ 100.800,00

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	€ 100.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.040,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 95.760,00
arrotondato	€ 96.000,00
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

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviargli 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: 18/03/2020

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Documenti Catasto
- 2) Documenti Anagrafe
- 3) Documenti Agenzia delle Entrate (affitti)
- 4) Documenti Conservatoria
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documenti Condominio
- 7) Documenti Uffici comunali
- 8) Bollettini e comparabili per determinazione stima
- 9) Fotografie

Arch. BARBARA BEDOGNI
 ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
 ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
 TRIBUNALE DI MILANO N° 8675


