



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 413/2021

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 1/12/2021 ore 15,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. MARIANNA GALIOTO**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Beni in MILANO

Via Cogne, 7 p.2 - S1

fabbricato 8 scala Z interno 205

Esperto alla stima: **Mariella Spozon**
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q
Partita IVA: 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: arch.mspo@libero.it
Pec spozon.7746@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A : Appartamento

Beni in Milano via Cogne, 7

Categoria: A4 (Abitazione di tipo popolare)

Dati Catastali: **foglio 30, particella 35, subalterno 25**

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 13/07/2021 l'immobile era occupato da *ria*.

Contratti di locazione in essere

contratto di locazione n. del registrato a , conduttore

Proprietari

1/1 diritto di proprietà Sig.ra

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **115.300,00**

LOTTO 001

(Appartamento con Cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

CORPO: A

- Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Cogne, 7, fabbricato identificato con il n. 8, scala Z, appartamento int. 205, citofono n. 55, facente parte di un complesso edilizio prospettante su aree pertinenziali. L'edificio si compone di n. 5 piani fuori terra e piano seminterrato a cantina. All'edificio si accede dalla via Cogne, 7 attraverso la portineria e aree verdi.

L'appartamento ad uso abitazione posto al piano 2° con annessa cantina al piano S1, è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, e doppia veranda chiusa sui due affacci.

- Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di proprietà sig.ra

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato:

dati identificativi: **foglio 30, particella 35, subalterno 25**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, rendita € 555,19

Indirizzo: Milano via Cogne, 7 piano 2-S1

come da Visura Storica Immobile del 04/10/2021 Visura n.: T9344.

e scheda catastale del 13/06/2005 prot. n. MI0460137

Dati derivanti da:

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio Giuseppe De Rosa in Milano n. rep. trascritto a Milano .. in data 19/07/2005 ai nn. a favore di , sopra generalizzata, contro

Appartamento:

a nord alloggio 206 e vano scala, a est vano scala e cortile comune, a sud alloggio n. 196 su scala U, a ovest cortile comune.

Cantina:

a nord antina 209, a est corridoio comune, a sud cantina 193, a ovest area comune.

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

nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)

- Descrizione sommaria del quartiere e zona

Fabbricato (n.8) facente parte di un complesso edilizio costruito anteriormente al '67 cui si accede da cortili interni del civico 7 di via Cogne e raggiungibile da scala Z. Prospetta su aree condominiali a verde.

Fascia/zona: periferia Nord-Ovest di Milano - Municipio 8

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenza

Urbanizzazioni: la zona è provvista nelle vicinanze di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. In prossimità dell'Ospedale Luigi Sacco.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti nelle vicinanze tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie nn. 1,12,40,57,560,566.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile l'edificio, di 5 piani fuori terra, 1 seminterrato presenta, per quanto possibile vedere, una struttura portante in c.a. e tamponamenti misti in latero cemento.

Rivestimenti esterni dell'edificio: tinteggiato

Ascensore: non presente

Portineria: presente

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano 2° composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno e due verande, oltre cantina.

Corpo A:

Appartamento:

5. esposizione: doppia su cortili interni;
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e in cucina;
7. pavimenti: ceramica
8. infissi esterni: misti in pvc e alluminio, parte in vetro doppio con tapparelle da mantenere
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno e legno con inserti in vetro;
11. impianto citofonico: presente e funzionante;
12. impianto elettrico: funzionante e in parte a vista, da revisionare
13. impianto idrico: sottotraccia da revisionare;
14. impianto termico: centralizzato con termosifoni in alluminio e ghisa
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale in veranda da revisionare;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
17. impianto di condizionamento: non presente;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: con interventi di manutenzione da fare per l'impianto elettrico, per il controsoffitto in soggiorno pericolante e problemi di muffa nel bagno.

Cantina:

Tipologia, per quanto visibile: pavimento in battuto di cemento, pareti in mattoni e porta in legno.

- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperita

- **Certificazioni energetiche:** APE del 01/04/2015 valida sino al 01/04/2025 cod. identificativo 15146-009483

Classe energetica Eph "F".

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2021 l'immobile era occupato

- Esistenza contratti di locazione

Nel corso del sopralluogo è stato presentato il contratto di locazione n. ... serie 3...registrato a Milano .. conduttore

Da interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate, DP II Milano, UT Milano 2 del 22/06/2021 tale contratto risulta scaduto alla data del 14/04/2019.

4 PROVENIENZA (All. 4)

- Attuali proprietari

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio Giuseppe De Rosa in Milano del ... n. rep..... trascritto a Milano...in data

- Precedenti proprietari

nel ventennio preso in esame alla data del 27/04/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

ad Anno notaio Pasquale Matarrese in Milano rep. n. ..., trascritto in data ai nn. ... da potere di

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile in atti Notaio alla data del 3/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 04/10/2021 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

Iscrizione:

ipoteca volontaria iscritta a Milano nn. a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede a, contro.... sopra generalizzata, per € 375.000,00 di cui € 187.500,00 per capitale durata anni 25, derivante da concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Giuseppe De Rosa in data

Ipoteca legale nascente da Ruolo (art. 77 DPR 602/1973) del ...rep. nn...., iscritta a Milano... il a favore di Equitalia Centro spa con sede per capitale € 653.222,05 ipoteca € 1.306.444,10, contro....

Pignoramenti:

trascritto a Milano 1 il 27/04/2021 ai nn. 31909/22137, atto giudiziario del 23/03/2021 rep. n. 508, a favore con sede in, contro, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO (All. 6)

Condominio 8 amministrato da: Amministrazione Bruschi Vittorio in Milano

amministrazione.studio.bruschi@gmail.com

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: gli appartamenti di via Cogne hanno una suddivisione delle spese per Vani e non per millesimi. Nello specifico per l'appartamento in questione la suddivisione è di 5 vani.

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 260,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del _/_ gravanti sull'immobile: nulla

Cause in corso: nulla

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nulla di rilevato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non ci sono dispositivi atti a superare le rampe di scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 7)

La costruzione del complesso immobiliare è ante '67. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Ambiti dei Piani Regolatori Recenti come da tav. D02 Carta del Paesaggio, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

Pratiche edilizie:

Licenza per opere edilizia ante'67 non riscontrata nel fascicolo visionato.

Concessione in sanatoria ex L. 47/85 rilasciata dal Comune di Milano in data1998 n. per formazione di veranda.

DIA ex LR 12/05 del.....2005 PG per parziali demolizioni tavolati interni, eliminazione locale ripostiglio e ampliamento conseguente dei locali cucina e bagno attigui.

Agibilità: non riscontrata nel fascicolo visionato

- Conformità edilizia:

quanto visionato corrisponde con quanto autorizzato. Si segnala che nella DIA del 2005 è indicata a mano una "separazione con porta" del corridoio. Tale porta non si è rilevata ma non preclude la conformità dell'appartamento.

- Conformità catastale:

quanto rilevato corrisponde con la scheda catastale del 13/06/2005.

Le eventuali altre difformità non riscontrate andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare, i costi per la rimessa in pristino di quanto autorizzato (compreso eventuali demolizioni, ripristini edili/impiantistici, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, sono comprese nel valore di stima.

Tutti i costi per per mettere a norma gli impianti, eventuale sostituzione, uniformità dei serramenti e manutenzione del controsoffitto nel soggiorno sono da considerarsi inclusi nel valore di stima.

8 CONSISTENZA

- 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	Sup.Lorda	Superficie	Coeff.	Superficie
--------------	-----------	------------	--------	------------

	mq arrotondata	commerciale mq		omogeneizzata mq
Abitazione:		67,31	1	67,31
Corridoio	7,25			
Soggiorno	16,16			
Cucina	6,96			
Camera matrimoniale	15,87			
Camera singola	13,64			
Bagno	7,43			
Verande		15,18	80%	12,14
Cantina		7,5	20%	1,50
Totale arrotondato				80,95
<i>Quanto sopra è da intendersi comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- 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 e della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi e della loro messa a norma, 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate per Comune di Milano

Periodo: 1° semestre 2020 Abitazioni tipo economico stato conservativo normale,

Fascia/Zona: suburbana, Quarto Oggiaro, Sacco

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2020 stabili in fascia media di zona

Zona: Quarto Oggiaro, Sacco

Valore medio €/mq 1.872,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

vendita €/mq 1.800,00

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di	Valore intero	Valore diritto e quota
----	----------	---------	---------------	------------------------

		riferimento mq	medio ponderale €	€
A	A4 (Abitazione di tipo popolare)	80,95	1.500,00	121.400,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree pertinenziali</i>				

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€. 115.300,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: compresi nel valore di stima	
Importo della stima arrotondato	€. 115.300,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutata a mezzo mail

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.

Bollate li: 05/10/2021

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda, mappa catastale e visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni e APE
3. comunicazione locazioni e contratto
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. Regolamento condominiale e spese condominiali
7. atti edilizi