

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 650/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO:
unità immobiliare in
Milano- Piazza Cartagine 4



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Piazza Cartagine 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 487, particella 20, subalterno 16,

Stato occupativo

Corpo A:

Libero/occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **92.000,00**

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina e solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale popolare con accesso diretto da piazza Cartagine ed esattamente dal civ. 4. Il cespite in oggetto è posto al piano primo e si compone di due locali, cucinino e bagno, oltre a cantina e vano di solaio nel sottotetto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, periferica, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di nata in il

1.2. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati: nata in il

dati identificativi: fg. 487 part. 20 sub. 16

dati classamento: Cat. A/3 -classe 3- consistenza 3,5 vani- superficie catastale mq 58, piano 1-4-S1 -R.c. 397,67

Indirizzo: PIAZZA CARTAGINE n. 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/07/2021 protocollo n. MI0197612 in atti dal 06/07/2021 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 64032.1/2021)

Coerenze

Appartamento

In corpo unico da nord in senso orario: piazza Cartagine, proprietà di terzi, pianerottolo comune, proprietà di terzi a due lati.

Cantina

Piazza Cartagine, proprietà di terzi, corridoi comune, proprietà di terzi

Solaio

corridoi comune, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi

1.3. 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: periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni popolari

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 inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea 45 a circa 300 metri, linea 66 a circa 500 mt, aeroporto di Linate a circa 4,0 km

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione ante 1967 di tipo popolare
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe con gradini in graniglia e ballatoi in palladiana;
- ascensore: no
- portineria: no.
- condizioni generali dello stabile: mediocre

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da due locali, cucinotto, bagno il tutto in mediocre stato di conservazione.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: singola
- pareti: in mediocri condizioni, tinteggiate, ceramica nel bagno
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno

- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

2.3. Breve descrizione della zona

periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata della certificazione energetica con Codice identificativo APE 1514602783621 valido sino al 09-07-2031 classe "F" EP gl , nren 196.23 kWh/m2 anno

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non dotato

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Libero/occupato dalla debitrice con la famiglia

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

con atto di compravendita a firma notaio Alberto Gallizia di Milano rep. 60377 del 28-05-2008, trascritta a Milano 1^, in data 06-06-2008, ai nn. 33432/19857 – la signora com-prava l'unità immobiliare in oggetto dai signori ;

4.2. Precedenti proprietari

con atto di compravendita a firma notaio Romanelli rep. 157372 del 13-07-1983, trascritta a Milano 1^, in data 27-07-1983, ai nn. 27114/20849 – i signori compravano l'unità im-mobiliare in oggetto **dal signor**

con atto di compravendita a firma notaio Alberto Gallizia di Milano rep. 60377 del 28-05-2008, trascritta a Milano 1^, in data 06-06-2008, ai nn. 33432/19857 – **la signora** com-prava l'unità immobiliare in oggetto **dai signori** ;

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scri-vente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Mila-no (**all. 5**) alla data del 19-10-2021 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudiz-ievole.

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: derivante da mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 06-06-2008 ai nn. 33433 gen.le e 7364 part. a favore **BANCA POPOLARE DI LODI contro** nata in il proprietà per 1/1;

Capitale € 185.000,00.

Ipoteca € 370.000,00.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

cf ; cf ; cf ; cf

Pignoramenti

Pignoramento trascritto il 04-08-2020 ai nn. 52372/33614 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 8785 del 14-07-2020 contro nata in il proprietà per 1/1 **a favore di RED SEA SPV srl**

- **Altre trascrizioni**

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Puliatti-PR via Ovada 29/A Milano, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato Piazza Cartagine4: Appartamento Millesimi Proprietà 47,01/Gestione 48,12

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 2.700,00 circa

Ad oggi sono scadute spese ordinarie per un importo pari ad € 710,00, e straordinarie pari ad € 330,00

Non sono presenti ulteriori procedimenti giudiziari nel condomino

Alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie ma sono di prossima analisi le spese relative all'allaccio alla rete fognaria comunale pari a circa € 25.000

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: non presente

6.2 Spese di gestione condominiale

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967 con Licenza Edilizia del 12-11-1934 atti 166866/1934.

In data 08-03-1937 protocollo 205927/38417/1936 è stata rilasciata agibilità

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme in quanto, rispetto al progetto autorizzato risulta abbattuta la parete tra il corridoio ed il soggiorno creando un unico ambiente. Si rende necessario presentare una CILA in sanatoria per un costo complessivo di circa 2.500€ oneri e sanzioni. Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.3 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	mq.	50,0	100%	50,0
cantina	mq.	12,0	25%	3,0
soffitto	mq.	1,0	25%	0,3
		63,0 mq. lordi		53,3 mq. commerciali

8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
1° semestre 2021 – zona D-15 - Periferica/ Forlanini-Mecenate-Ortomercato-Santa Giulia
che dà quotazioni da € 1.800 a € 2.550 (abitazioni di tipo civile normali)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2021

Zona: Forlanini-Mecenate-Ortomercato-Santa Giulia

valore di compravendita prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.750,00 (Euro/mq)

F.I.M.A.A.

Periodo 1-2021 Città di Milano Zona Forlanini-Mecenate

Appartamenti vecchi o da ristrutturare min 2.100 max 2.300

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Piazza Cartagine 4- piano 1 mq 65 € 129.000(€/mq 1.984)

Piazza Ovidio-anno di costruzione 2008- piano 1 mq 52 € 185.000(€/mq 3.500)

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare piano primo, con cantina e solaio	53	€ 1.900,00	€ 100.700,00

8.6 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	€ 100.700,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.035,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 92.165,00
	arrotondato
	€ 92.000,00

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 risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La tipologia di immobile non si presta ad una possibile suddivisione.

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: 15/10/2021

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

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) Estratto conto spese condominiali
- 7) Titoli edilizi
- 8) Planimetria catastale