

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1009/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Giorgio Castelli 9



Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Giorgio Castelli 9

Categoria: A3[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 127, particella 172, subalterno 718,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € **75.000,00**

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRO

LOTTO UNICO
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene



In Comune di MILANO, appartamento sito al piano terra(catastale) con accesso tramite cortile comune, composto di due locali oltre cucina e servizio. L'accesso pedonale e carroio si ha da via Castelli 9.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1:

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

Intestati:

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di

1. (EE) Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con dati identificativi: **fg. 127 part. 172 sub. 718** dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani -Indirizzo: VIA GIORGIO CASTELLI n. 9 Piano T -Rendita: Euro 406,71

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 Pratica n. MI0577568 in atti dal 17/09/2004

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: via Sercognani, proprietà di terzi a due lati, vano scala, proprietà di terzi a due lati;

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

Nessuna

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRO

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

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, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata su rotaie linea 19 a circa 0,2 km; stazione ferroviaria Milano Villapizzone linee R6-RE2-S5- S6- S11 a circa 0,2 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km ingresso A8;



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1950/1952

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in parte con lastre tipo travertino ed intonaco con pitture;
- accesso: da portoncino su via Castelli 9, e poi tramite cortile comune si raggiunge il vano scala dove è ubicato il cespite in questione;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo ballatoi in marmette di graniglia;
- ascensore: non presente; - portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

3. In Comune di MILANO, appartamento sito al piano terra con accesso tramite cortile comune, composto di due locali oltre cucina e servizio. L'accesso pedonale e carraio si ha da via Castelli 9.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno- il tutto in pessime condizioni
- pavimenti: marmette di graniglia ; Lo stato di conservazione delle finiture è scarso;
- infissi esterni: in legno in pessime condizioni;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: parzialmente esterno e parzialmente sotto traccia;
Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRICIAN
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo con caldaia in scarse condizioni di manutenzione
- altezza dei locali: 3,10;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

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:

Codice identificativo APE1514603317610 Registrato il 02/12/2010 Valido fino a 02/12/2020 Note : APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio Via Castelli 9



Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Il fabbricato non è in possesso di CIS

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata senza titolo.

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

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Quagliata Vittorio di Sesto San Giovanni in data 12-09-2006 rep nn. 99729/14932 trascritto a Milano 1 in data 19-09-2006 ai nn. 78945/48048 dal Sig.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà della **Karts Immobiliare srl** in forza di atto di compravendita del 17-12-1974 notaio Traspadini Marco di Milano;

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott DELLA RATTÀ RINALDI ALBERTA in data 11-05-2001 rep nn. 29346 trascritto a Milano 1 in data 28-05-2001 ai nn. 30995/21185 a favore di **BENI REALI MILANO srl** da potere di **Karts Immobiliare srl**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Novelli Franco in data 11-06-2002 rep nn. 91178/5928 trascritto a Milano 1 in data 13-06-2002 ai nn. 39248/24663 a favore di **GIGLIO srl** da potere di **BENI REALI MILANO srl**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Stipa Carla in data 06-03-2003 rep nn. 517441/13271 trascritto a Milano 1 in data 11-03-2003 ai nn. 23155/16524 a favore di da potere di **GIGLIO srl**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano alla data del 15-12-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 06-05-2022 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**

Nessuna

- **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**

Ipoteca volontaria iscritta il 19-09-2006 ai nn. 78946/16538 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio QUAGLIATA VITTORIO del 12-09-2006 rep. 99730/14933 a favore di Banca Popolare di NOVARA spa contro

1.

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ZHENG MINGOU

2. B QUALE DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA Importo ipoteca € 305.200,00 di cui € 152.600,00 di capitale

- **Pignoramenti**

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC

Pignoramento del 19-11-2020 rep. 12433 Tribunale di Milano trascritto il 26-11-2020 ai nn. 78432/51059 contro

1. **in favore di RED SEA SPV SRL**

Pignoramento trascritto il 03-12-2020 ai nn. 80405/52366 in rettifica al n. 78432/51059 del 26-11-2020 contro

1.

- **Altre trascrizioni** nessuna

Eventuali note/osservazioni Nessuna

6 CONDOMINIO

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



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Proprietà 22,753;

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.000,00 circa

Debito appartamento alla data del 19-04-2022 Euro 14.646,47

Cause in corso: no

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 1952 con Licenza Edilizia atti n. 137776/32184/51 del 19-06-1952.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

Licenza edilizia atti n. 137776/32184/51 del 19-06-1952.

Agibilità protocollo P.G. 142290/13493/1971 del 04-04-1974

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRICIAN

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme in quanto all'interno di uno dei locali è stato ricavato, con pareti in cartongesso, un ulteriore locale in difformità ai regolamenti edilizi.

Si rende necessaria la sua rimozione. Il costo approssimativo è di € 800,00, somma che verrà detratta dalla valutazione complessiva

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava difforme per i motivi di cui sopra.

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:



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	48,0	€ 1.700,00	€ 81.600,00
				€ 81.600,00

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	€ 81.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.080,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 2.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 74.720,00
arrotondato	€ 75.000,00
	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRICIAN

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: 06-05-2022

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) Situazione spese condominiali
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Agibilità
- 9) Planimetria catastale

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC

