

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 2249/2013 +893/2016+705/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

Lotti 1-2-3

unità immobiliari in Milano via Venini 46



Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Geom. Michele Bonanzinga

BNNMHL60P23F158Z

13128080150

Via Bernini 24 - 20090 Assago

0248842781

m.bonanzinga@virgilio.it

michele.bonanzinga@geopec.it



Premessa

Con provvedimento del 05-07-2021 l'Ill.mo Signor Giudice nominava lo scrivente allo scopo di provvedere al frazionamento del subalterno 701 (generato dalla fusione dei sub 29-30-31), a seguito della condizione risolutiva verificatesi nel 2018 con il ripristino delle vecchie consistenze.

Ad evasione dell'incarico il sottoscritto presentava all'Agenzia del Territorio numero due Docfa per frazionamento e trasferimento di diritti ottenendo la seguente identificazione: fg. 232 part. 394 sub. 708(ex sub 29)- sub 709 (ex sub 30) -sub 710 (ex sub 31).

Successivamente, su istanza dello scrivente, veniva autorizzato dal G.E. a volturare secondo le corrette quote/diritti.

Con provvedimento del 15-11-2021 l'Ill.mo Signor Giudice disponeva un ampliamento dell'incarico richiedendo allo scrivente "un supplemento di perizia distinguendo le tre unità ed il valore dei singoli diritti".

Dopo aver effettuato tutte le verifiche del caso ed il sopralluogo all'immobile si procede a esporre qui di seguito:

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Beni in Milano via Venini

Categoria: A3[Abitazione di popolare]

Dati Catastali: **foglio 232, particella 394, subalterno 708, (ex sub 29),**

Categoria: C2[magazzini e depositi]

Dati Catastali **fg. 232 part. 394 sub. 705**

Categoria: C6[box e posti auto]

dati identificativi: **fg. 232 part. 220 sub. 24**

PREZZO BASE D'ASTA PER LA NUDA PROPRIETA' € 201.000,00 in c.t.

LOTTO 2

Beni in Milano via Venini

Categoria: A3[Abitazione di popolare]

Dati Catastali: **foglio 232, particella 394, subalterno 709(ex sub 30),**



Categoria: C2[magazzini e depositi]

Dati Catastali **fg. 232 part. 394 sub. 706**

Categoria: C6[box e posti auto]

dati identificativi: **fg. 232 part. 220 sub. 23**

PREZZO BASE D'ASTA PER LA PIENA PROPRIETA' € 258.000,00 in c.t.

LOTTO 3

Beni in Milano via Venini

Categoria: A3[Abitazione di popolare]

Dati Catastali: **foglio 232, particella 394, subalterno 710, (ex sub 31),**

Categoria: C2[magazzini e depositi]

Dati Catastali **fg. 232 part. 394 sub. 707**

PREZZO BASE D'ASTA PER LA NUDA PROPRIETA' € 130.000,00 in c.t.



LOTTO 001

(Appartamento cantina e box)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46, trattasi di unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia. L'unità è posta al piano quarto. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato;

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

Intestati:

- 1) [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED] Nuda proprietà per 1000/1000
- 2) [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 708

dati classamento: Cat. A/3 -classe 6- vani 2,5 superficie catastale mq 61, piano 4 -R.c. 471,27

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: 4;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 104462.1/2021)

1.3. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile comune, sub 709, disimpegno comune ai sub 708-709-710, vano scala;

CORPO: B

1.4. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46 cantina al piano interrato.

1.5. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

- 1) [REDACTED] Usufrutto per 1/1
- 2) [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 705

dati classamento: Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 6, piano S1 -R.c. 6,51

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: S1;

Dati derivanti da: DIVISIONE del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti dal 11/10/2021 DIVISIONE (n. 104461.1/2021)



Note: in corso di rettifica di intestazione a seguito di presentazione di istanza da parte dello scrivente con ripristino della situazione ante condizione risolutiva- La nuova intestazione sarà

1) [REDACTED] Nuda proprietà per 1000/1000

2) [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

Coerenze della cantina: sub 707, corridoio comune, proprietà di terzi, corridoio comune;

CORPO: C

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46 box al piano interrato.

1.7. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

1) [REDACTED] Nuda proprietà per 1000/1000

2) [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

dati identificativi: **fg. 232 part. 220 sub. 24**

dati classamento: Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 13, piano S1 -R.c. 127,56

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 50116/1987)

Coerenze del posto auto: spazio di manovra comune, posto auto sub.23, rampa di accesso comune, posto auto altra proprietà

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Linea su rotaie n. 1 immediate vicinanze, a circa 0.4 Km dalla MM1 fermata Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 km tangenziale est;

Spese Condominiali:

Spese annue di Gestione complessive (ex sub 701) circa € 9.000 (inclusi posti auto)

Tale importo viene ripartito tra i tre lotti ricavabili dopo l'esecuzione delle opere necessarie al frazionamento, in virtù della superficie catastale delle singole unità avendo così



€ 9.000 : [mq 61 (sub 708) + mq 79 (sub 709) +mq 43(sub 710)]=

€ 9.000 : 183= €/mq 49,18

€ 49,18 x mq 61= € 2.999,99 in ct € 3.000 circa (spese annue)

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

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato dal precedente CTU risulta non presentata la pratica edilizia di fusione dei tre subalterni e quindi necessita la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo di circa € 4.000 comprensivi di oneri professionali e sanzione di 1.000 € (esclusi oneri fiscali) sarà detratto pro-quota ai singoli lotti. Nel caso in cui procedesse la procedura tale somma non dovrà essere detratta

STIMA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento sub 708	mq.	61,0	100%	61,0
cantina sub 705	mq.	7,0	25%	1,8
box sub 24	mq.	13,0	50%	6,5
Totale				69,3

2.2. Criterio di stima

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.

2.3. Fonti d'informazione

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

1° semestre 2021 – zona D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

che dà quotazioni da € 2.000 a € 2.600 (abitazioni di tipo civile normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina- Parco Trotter- Leoncavallo

valore di compravendita prezzo min. 2.500 / prezzo max. 3.500 (Euro/mq)



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

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina

valore di compravendita prezzo min. 2.700/ prezzo max. 3.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via G. e C. Venini 70 bilocale mq 74 piano terra € 294.000,00(€/mq 3.970)
- Via G. e C. Venini 60 bilocale(nuovo) mq 66 piano T-R € 350.000,00(€/mq 5.303)
- Via G. e C. Venini 95 bilocale mq 55 piano rialzato € 238.000,00(€/mq 4.327)
- Via G. e C. Venini 34 trilocale mq 77 piano primo € 415.000,00(€/mq 5.389)

2.4. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con cantina e box	A3/C6	69,0	€ 3.200,00	€ 220.800,00
				€ 220.800,00

2.5. 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	€ 220.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.040,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative € 4.000:3=	-€ 1.350,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 6.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 202.410,00
arrotondato	€ 202.000,00
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.

CALCOLO QUOTE

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
<i>Interesse Legale Vigente: 0,01%</i>	
Valore della Piena Proprietà €	<input type="text" value="202000,00"/>
<input type="radio"/> Usufrutto Vitalizio <input type="radio"/> Usufrutto a Termine	Età: <input type="text"/> Durata: <input type="text" value="30"/>
	<input type="button" value="Calcola età"/>
<input type="button" value="Calcola"/>	
Usufrutto a Termine	
Valore della piena proprietà	€ 202.000,00



Durata dell'usufrutto	30 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Valore dell'usufrutto	€ 606,00
Valore della nuda proprietà	€ 201.394,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LA NUDA PROPRIETA' € 201.000,00 in c.t.



LOTTO 002

(Appartamento cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

2.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46, trattasi di unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia. L'unità è posta al piano quarto. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato;

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

Intestati:

Intestati: [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 709

dati classamento: Cat. A/3 -classe 6- vani 3,5 superficie catastale mq 79, piano 4 -R.c. 659,77

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: 4;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 104462.1/2021)

2.8. Coerenze

da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune, sub 710, disimpegno comune ai sub 708-709-710, sub 708;

CORPO: B

2.9. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46 cantina al piano interrato.

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

Intestati:

1) [REDACTED] Usufrutto per 1/1

2) [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 706

dati classamento: Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 8, piano S1 -R.c. 7,59

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: S1;

Dati derivanti da: DIVISIONE del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti

dal 11/10/2021 DIVISIONE (n. 104461.1/2021)

Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune a tre lati, vano scala, proprietà di terzi;



Note: in corso di rettifica di intestazione a seguito di presentazione di istanza da parte dello scrivente con ripristino della situazione ante condizione risolutiva- Futura intestazione [REDACTED] proprietà per 1/1

CORPO: C

2.10. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46 box al piano interrato.

2.12. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

1) [REDACTED] Nuda proprietà`
per 1/1

2) [REDACTED] Usufrutto per 1/1

dati identificativi: **fg. 232 part. 220 sub. 23**

dati classamento: Cat. C/6 -classe 7- superficie catastale mq 14, piano S1 -R.c. 137,38

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: S1;

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 50116/1987)

Note: in corso di rettifica di intestazione a seguito di presentazione di istanza da parte dello scrivente con ripristino della situazione ante condizione risolutiva- Futura intestazione [REDACTED] proprietà per 1/1

Coerenze da nord in senso orario: spazio di manovra comune, posto auto proprietà di terzi, rampa di accesso, posto auto sub.24;

DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Linea su rotaie n. 1 immediate vicinanze, a circa 0.4 Km dalla MM1 fermata Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 km tangenziale est;



Spese Condominiali:

Spese annue di Gestione complessive (ex sub 701) circa € 9.000

Tale importo viene ripartito tra i tre lotti ricavabili dopo l'esecuzione delle opere necessarie al frazionamento, in virtù della superficie catastale delle singole unità avendo così

$€ 9.000 : [\text{mq } 61 (\text{sub } 708) + \text{mq } 79 (\text{sub } 709) + \text{mq } 43 (\text{sub } 710)] =$

$€ 9.000 : 183 = €/\text{mq } 49,18$

$€ 49,18 \times \text{mq } 79 = € 3.885,22$ in ct € 3.900 circa (spese annue)

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

Conformità edilizia

Come indicato dal precedente CTU risulta non presentata la pratica edilizia di fusione dei tre subalterni e quindi necessita la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo di circa € 4.000 comprensivi di oneri professionali e sanzione di 1.000 € (esclusi oneri fiscali) sarà detratto pro-quota ai singoli lotti. Nel caso in cui procedesse la procedura tale somma non dovrà essere detratta

STIMA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento sub 709	mq.	79,0	100%	79,0
cantina sub 706	mq.	8,0	25%	2,0
box sub 23	mq.	14,0	50%	7,0
Totale				88,0

3.2. Criterio di stima

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.

3.3. Fonti d'informazione

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

1° semestre 2021 - zona D36 - Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

che dà quotazioni da € 2.000 a € 2.600 (abitazioni di tipo civile normale)



Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina- Parco Trotter- Leoncavallo

valore di compravendita prezzo min. 2.500 / prezzo max. 3.500 (Euro/mq)

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

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina

valore di compravendita prezzo min. 2.700/ prezzo max. 3.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via G. e C. Venini 70 bilocale mq 74 piano terra € 294.000,00(€/mq 3.970)
- Via G. e C. Venini 60 bilocale(nuovo) mq 66 piano T-R € 350.000,00(€/mq 5.303)
- Via G. e C. Venini 95 bilocale mq 55 piano rialzato € 238.000,00(€/mq 4.327)
- Via G. e C. Venini 34 trilocale mq 77 piano primo € 415.000,00(€/mq 5.389)

3.4. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con cantina e box	A3	88,0	€ 3.200,00	€ 281.600,00
				€ 281.600,00

3.5. 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	€ 281.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.080,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative € 4.000:3	-€ 1.350,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 7.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 258.370,00
arrotondato	€ 258.000,00
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.



LOTTO 003

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

3.6. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46, trattasi di unità immobiliare, attualmente facente parte di una più ampia consistenza da frazionare con opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia. L'unità è posta al piano quarto. Completa la consistenza una cantina al piano interrato;

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

Intestati:

- 1) [REDACTED] Nuda proprietà per 1000/1000
- 2) [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 710

dati classamento: Cat. A/3 -classe 6- vani 2,0 superficie catastale mq 43, piano 4 -R.c. 377,01

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: 4;

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 08/10/2021 protocollo n. MI0297554 in atti dal 11/10/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 104462.1/2021)

3.8. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: disimpegno comune ai sub 708-709-710, sub 709, cortile comune, proprietà di terzi, vano ascensore;

CORPO: B

3.9. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Venini 46 cantina al piano interrato.

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

Intestati:

- 1) [REDACTED] Usufrutto per 1/1
- 2) [REDACTED] Nuda proprietà per 1/1

dati identificativi: fg. 232 part. 394 sub. 707

dati classamento: Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 7, piano S1 -R.c. 6,51

Indirizzo: VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 46 piano: S1;

Dati derivanti da: DIVISIONE del 08/10/2021 protocollo n. MI0297552 in atti dal 11/10/2021 DIVISIONE (n. 104461.1/2021)



Coerenze della cantina: proprietà di terzi, corridoi comune, sub 705, corridoio comune;

Note: in corso di rettifica di intestazione a seguito di presentazione di istanza da parte dello scrivente con ripristino della situazione ante condizione risolutiva- La nuova intestazione sarà

1) [REDACTED] Nuda proprietà per 1000/1000

2) [REDACTED] Usufrutto per 1000/1000

DESCRIZIONE DEI BENI

4.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Linea su rotaie n. 1 immediate vicinanze, a circa 0.4 Km dalla MM1 fermata Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 km tangenziale est;

Spese Condominiali:

Spese annue di Gestione complessive (ex sub 701) circa € 9.000 (inclusi posti auto)

Tale importo viene ripartito tra i tre lotti ricavabili dopo l'esecuzione delle opere necessarie al frazionamento, in virtù della superficie catastale delle singole unità avendo così

€ 9.000 : [mq 61 (sub 708) + mq 79 (sub 709) +mq 43(sub 710)]=

€ 9.000 : 183= €/mq 49,18

€ 49,18 x mq 43= € 2.114,74 in ct € 2.150 circa(spese annue)

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

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come indicato dal precedente CTU risulta non presentata la pratica edilizia di fusione dei tre subalterni e quindi necessita la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo di circa € 4.000 comprensivi di oneri professionali e sanzione di 1.000 € (esclusi oneri fiscali) sarà detratto pro-quota ai singoli lotti. Nel caso in cui procedesse la procedura tale somma non dovrà essere detratta



STIMA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento sub 710	mq.	43,0	100%	43,0
cantina sub 707	mq.	7,0	25%	1,8
Totale				44,8

4.2. Criterio di stima

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.

4.3. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
1° semestre 2021 – zona D36 – Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
che dà quotazioni da € 2.000 a € 2.600 (abitazioni di tipo civile normale)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina- Parco Trotter- Leoncavallo

valore di compravendita prezzo min. 2.500 / prezzo max. 3.500 (Euro/mq)

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

Periodo: 2021

Zona: Maggiolina

valore di compravendita prezzo min. 2.700/ prezzo max. 3.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via G. e C. Venini 70 bilocale mq 74 piano terra € 294.000,00(€/mq **3.970**)
- Via G. e C. Venini 60 bilocale(nuovo) mq 66 piano T-R € 350.000,00(€/mq **5.303**)
- Via G. e C. Venini 95 bilocale mq 55 piano rialzato € 238.000,00(€/mq **4.327**)
- Via G. e C. Venini 34 trilocale mq 77 piano primo € 415.000,00(€/mq **5.389**)

4.4. Valutazione LOTTO 001



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con cantina	A3	45,0	€ 3.200,00	€ 144.000,00
				€ 144.000,00

4.5. 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	€ 144.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.200,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative € 4.000:3=	-€ 1.350,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 4.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 131.150,00
arrotondato	€ 131.000,00
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.

CALCOLO QUOTE

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 0,01%



Valore della Piena Proprietà €		131.000,00
<input type="radio"/> <i>Usufrutto Vitalizio</i>	Età:	<input type="text"/> Calcola età
<input checked="" type="radio"/> <i>Usufrutto a Termine</i>	Durata:	<input type="text" value="30"/>
Calcola		

<i>Usufrutto a Termine</i>	
Valore della piena proprietà	€ 131.000,00
Durata dell'usufrutto	30 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Valore dell'usufrutto	€ 393,00
Valore della nuda proprietà	€ 130.607,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LA NUDA PROPRIETA' € 130.000,00 in c.t.

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: 23/12/2021

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

