

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 963/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Milano via Giovanni Antonio Amadeo 48



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Giovanni Antonio Amadeo 48

Categoria: A3[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 359, particella 46, subalterno 771,**

Corpo B

Beni in Milano, via Giovanni Antonio Amadeo 48

Categoria: C6[box]

Dati Catastali: **foglio 359, particella 46, subalterno 749,**

Corpo C

Beni in Milano, via Giovanni Antonio Amadeo 48

Categoria: C2[cantina]

Dati Catastali: **foglio 359, particella 46, subalterno 728**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dal debitore assente al momento del sopralluogo

Corpo B: occupato dal debitore assente al momento del sopralluogo

Corpo B: occupato dal debitore assente al momento del sopralluogo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **210.000,00**

LOTTO UNICO

(Appartamento cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO, via Amadeo n.48, appartamento sito al piano terra del corpo interno con accesso tramite cortile comune composto di due locali oltre cucina e servizio con deposito in corpo staccato e annesso vano di cantina al piano interrato e box di pertinenza al piano terra. L'accesso pedonale e carroia si ha da via San Benigno.

Si ha inoltre dal civico 48 di via Amadeo tramite cortile comune sub.791 e androne al sub.790 sul quale le porzioni immobiliari hanno diritto di accesso anche con veicoli, di passo o sottopasso fino alla pubblica via, anche per impianti, tubazioni e scarichi in forza di servitù costituita con atto in data 17 novembre 1981 rep.n.16091/2591 notaio Enrico Lainati.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 359 part. 46 sub. 771**

dati classamento: Cat. A/3 – classe 3-consistenza 3 vani- superficie catastale mq 44 R.c. 340,86

Indirizzo: Via Amadeo 48

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/04/2020 Pratica n. MI0097867 in atti dal 15/04/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 30365.1/2020)

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: mappale 45, cortile al sub 791, sub 750, sub 751, proprietà al mapp. 203;

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MILANO, via Amadeo n.48 box al piano terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 359 part. 46 sub. 749

dati classamento: Cat. C/6 -classe 8- superficie catastale mq 18, piano T -R.c. 122,71

Indirizzo: Via Giovanni Antonio Amadeo 48

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2006 Pratica n. MI0691473 in atti dal 14/11/2006 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 74944.1/2006)

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: cortile comune al sub 791, unità sub 748, corsello comune, unità sub 750;

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

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di MILANO, via Amadeo n.48 cantina al piano interrato.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 359 part. 46 sub. 728

dati classamento: Cat. C/2 -classe 2- superficie catastale mq 7, piano S1 -R.c. 6,46

Indirizzo: Via Giovanni Antonio Amadeo 48

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2006 Pratica n. MI0691473 in atti dal 14/11/2006 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 74944.1/2006)

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: unità al sub.727, cortile comune al sub.719, unità al sub.729, proprietà stesso mappale

1.6 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: periferica

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 inferiore, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata su rotaie linea 5 nelle immediate vicinanze; su gomma fermata linea 175 a circa 0,3 km;

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1950/1951

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in parte con lastre tipo travertino ed intonaco con pitture;
- accesso: da cancellata su via San Benigno 5, oltre che dal civico 48 di via Amadeo tramite cortile comune;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di MILANO, via Amadeo n.48, appartamento sito al piano terra del corpo interno con accesso tramite cortile comune composto di due locali oltre cucina e servizio con deposito in corpo staccato e annesso vano di cantina al piano interrato e box di pertinenza al piano terra. L'accesso pedonale e carraio si ha da via San Benigno. Si ha inoltre dal civico 48 di via Amadeo tramite cortile comune sub.791 e androne al sub.790 sul quale le porzioni immobiliari hanno diritto di accesso anche con veicoli, di passo o sottopasso fino alla pubblica via, anche per impianti, tubazioni e scarichi in forza di servitù costituita con atto in data 17 novembre 1981 rep.n.16091/2591 notaio Enrico Lainati.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno
- pavimenti: gres porcellanato; Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: teleriscaldamento
- altezza dei locali: 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

periferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo APE 1514601133220 Valido fino a 05/05/2030 classe energetica **F** EPgl, nren 303.09 kWh/m2 anno (superata con l'installazione del teleriscaldamento)

Certificazioni di conformità degli impianti

Conformità impianto elettrico a firma del 09-11-2006

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

CIS In corso di predisposizione certificato di collaudo del 30-10-2006 prot. 619

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal debitore ma assente.

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

.....

4.2. Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. in Pavia alla data del 15-10-2021, 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 25-03-2021 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**

.....

.....

- **Pignoramenti**

..... Proprietà 1/1

Pignoramento

• **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

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

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Proprietà 13,31 (226,80) Millesimi generali 10,80(274,48);

Box: Millesimi generali 2,2830(58,02) Millesimi proprietà 2,81 (47,90)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 Agosto e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 2.800,00 circa

Debito appartamento alla data del 08-03-2022 Euro 16.667,82

Cause in corso: oggetto della procedura

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

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano dai quali è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1951.

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 155214/32946/50 del 18 settembre 1950
- DIA presentata in data 23-02-2006 P.G. 178132/2006
- DIA presentata in data 13-07-2006 P.G. n.695446/2006
- DIA presentata in data 21-11--2006 P.G. n.1088314/2006
- SCIA presentata il 10-04-2020

- Fine lavori e richiesta di agibilità protocollo P.G. 1.088.854/2006 del 21-11-2006

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme .

Relativamente al box dalla pratica edilizia non risulta anche l'accesso diretto sul cortile, ma sarebbe dovuto essere solamente dal corsello.

Si rende necessario presentare una SCIA in sanatoria per un costo di circa € 3.500 importo che verrà detratto dal valore

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo le unità risultavano conformi ad eccezione del box 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 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	44,0	100%	44,0
cantina	mq.	7,0	30%	2,1
box	mq.	18,0	50%	9,0
69,0				55,1

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2021 – zona D12 –
che dà quotazioni da € 2.650 a € 3.900 (abitazioni di tipo civili -normale)

Borsino Immobiliare

Zona: PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Periodo: 2021

Zona: semiperiferica

valore di compravendita prezzo min. 2.850 / prezzo max. 3.900 (Euro/mq)

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

Periodo: 2021

Zona: Periferica-

valore di compravendita prezzo min. 3.200/ prezzo max. 3.900 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Amadeo 48 Trilocale mq 80 piano sesto buone condizioni € 385.000 **(€/mq 4.812)**
- Via Amadeo 24 bilocale mq 70 piano secondo ristrutturato € 335.000 **(€/mq 4.785)**
- Via Amadeo bilocale mq 65 piano quarto ristrutturato € 330.000 **(€/mq 5.076)**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile con cantina e box	A3	55,0	€ 4.200,00	€ 231.000,00

€ 231.000,00

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	€ 231.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.550,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 5.600,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 210.350,00
arrotondato	€ 210.000,00
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.

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: 21-03-2022

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) Titoli edilizi-
- 9) Planimetrie catastali