

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

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

RGE 444/2022

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con cantina

Unità immobiliare in Milano (MI) via Gianfranco Zuretti n. 42 piano 1-S1



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

Bene in **MILANO (MI)**
Milano (MI) via Gianfranco Zuretti n. 42 piano 1-S1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MILANO (MI)

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **196** particella **170** subalterno **51**

Detenzione del bene

al sopralluogo occupato dai proprietari

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno.

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 159.000,00

da occupato: € 135.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Bene in **MILANO (MI)**

Milano (MI) via Gianfranco Zuretti n. 42 piano 1-S1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano, via Zuretti n. 42, appartamento al piano primo di due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Piena proprietà di:

dati identificativi:

fg. 196 part. 170 sub. 51

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. cat. Tot. 58 m²

Indirizzo: via Gianfranco Zuretti n. 42 piano 1-S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: vano scale; altro appartamento; cortile per due lati.

Della cantina: via Zuretti; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linee 43-81-87

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,9 km svincolo Lambrate Tangenziale Est.

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Facente parte di complesso edilizio, edificio di 6 piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a negozi e ad un piano cantinato.

- struttura: mattoni e c.a.;
- facciate: zoccolo in pietra poi piastrelle di clinker;
- accesso: portone su strada in metallo e vetri di accesso alle scale condominiali;
- ascensore: presente;
- scale: rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento delle cantine (all. 2)

Appartamento posto al piano primo composto da due locali, due balconi, cucina ed un bagno; completa la proprietà un vano di cantina al piano cantinato.

Appartamento:

- esposizione: singola;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino h. porta;
 - pavimenti: in scaglie di marmo o in ceramica o in parquet in funzione dei locali;
 - infissi esterni: in PVC con vetri doppi;
 - porta d'accesso: blindata;
 - porte interne: in legno tamburato laccato bianco e riquadratura in vetro satinato;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: centralizzato a radiatori con contabilizzatori di calore;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas installato in cucina;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: m. 2,92 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto;

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- punto luce: non presente.

condizioni generali: buone.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dai proprietari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, riferisce che in anagrafe tributaria, a nome degli esecutati non risultano contratti di locazione registrati e in essere. **(all. 3).**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. che fa stato fino al 04/08/2022 **(all. 4)** si evince:

- Al ventennio, il bene oggetto pervenne alla sopra generalizzata , sopra generalizzato, per averlo acquistato dai in forza di vendita in data 16 giugno 1999 di cui ad atto a rogito del , Repertorio n. 13581 **(all. 5)**, trascritto a Milano 1 in data 25 giugno 1999 ai numeri 32970/22167

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della che fa stato fino al 04/08/2022 **(all. 4)** si evince:

Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 14 luglio 2022 ai numeri 57905/40513

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati **(all. 6).**

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, riferisce quanto segue **(all. 7)**.

- spese condominiali arretrate: € **186,85**;
- spese condominiali annuali: € 2.532,52 PREVENTIVO 22/23;
- spese straordinarie deliberate: nessuna;
- millesimi di proprietà: 10,043;
- vincoli nei confronti del condominio: nessuno;
- problematiche strutturali: nessuna;
- problematiche legate a bonifiche necessarie: nessuna;

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con ACE n. 15146-035947/13 registrato 29/11/2013 e valido fino al 29/11/2023, classe energetica "F" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 157,88 kWh/m²a **(all. 8)**

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'immobile ove sono ubicati i beni pignorati è stato edificato regolarmente mediante:

- Licenza per opere edilizie n. 3929 del 19/12/1957 Atti 138405/30975-1957
- Licenza per opere edilizie n. 3969 del 24/11/1961 Atti 66402/16348-1959
- Certificato di Prevenzione Incendi N. 5647 del 25/01/1960

Si allega copia dei suddetti atti unitamente ad estratto dei disegni di progetto **(all. 9)**.

5.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo i beni risultano conformi agli atti edilizi sopra citati.

La scheda catastale del 23/06/1962 è conforma allo stato attuale.

5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie.

8. CONSISTENZA

6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	53,9	100%	53,9
balconi	m ²	7,2	30%	2,2
cantina	m ²	6,6	25%	1,7
		67,7		57,7
		m ² lordi		m ² commerciali

9. STIMA

7.1. 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.

7.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

7.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Valore mercato prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 3.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,8 / prezzo max. 9,8 (Euro/mq mese)

7.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto	A/3	58,0	€ 2.900,00	€ 168.200,00
				€ 168.200,00

7.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 168.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 8.410,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 186,85
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 159.603,15

7.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON SOLAIO MILANO (MI) via Gianfranco Zuretti n. 42 piano: 1-S1 foglio 196 particella 170 subalterno 51	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 159.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 135.000,00
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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che l'attuale visura catastale riporta i dati
identificandolo erroneamente come

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta

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: 20/12/2022

