

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 959/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bollate (MI)-

Via Giacomo Matteotti 24



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Bollate (MI) via Giacomo Matteotti 24

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 41, particella 238, subalterno 4,

Stato occupativo

Corpo A: Occupato da persone che non si sono qualificate e che occupano l'appartamento senza nessun contratto di locazione registrato

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 95.000,00 (novantacinquemila/00)

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate in Via Giacomo Matteotti 24, appartamento posto al piano rialzato composto da due locali oltre a servizio.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sui cortili.

Il complesso immobiliare di nove piani fuori terra è dotato di ascensore e di servizio di portineria con servizio per tutta la giornata.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di

Eventuali comproprietari: NESSUNO

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

(All. 2)

Intestati:

Proprietà 1/2

Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 41 particella 238 sub 4**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale mq. 48 – Rendita Euro 180,76**

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti 24 piano: T

1.4. Coerenze

Confini partendo da nord e proseguendo in senso orario: locali di portineria, giardino comune, proprietà di terzi, scala comune

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La Via Matteotti, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, è ubicato nel Comune di Bollate in zona centrale.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale e il tessuto urbano circostante è caratterizzato da lotti piuttosto regolari con complessi immobiliari di medie e grandi dimensioni dotati di area cortilizia pertinenziale e da villette mono/bi familiari.

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 300 metri di distanza è presente la stazione ferroviaria di Bollate Centro.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nella metà degli anni Sessanta è un edificio di nove piani fuori terra.

Il complesso edilizio è costituito da un corpo di fabbrica ad esse prospiciente la Via Matteotti e la via Armando Diaz. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello carraio e pedonale che immette nel cortile interno.

L'edificio è dotato di servizio di portineria e di ascensore.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone.

Tutte le facciate su strada e quella sul cortile sono intonacate e tinteggiate di colore marrone chiaro e verde nella parte dove si aprono i balconi.

- struttura: pareti portanti in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco in stato di conservazione buono
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: cancello in ferro di colore marrone pedonale e carraio con apertura meccanizzata;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- citofono: presente

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano rialzato del fabbricato con accesso dalla scala condominiale esterna dove si trovano anche i locali occupati dalla portineria.

L'unità immobiliare è composta da locale soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio di tipo a soppalco sopra il bagno.

Alla data del sopralluogo, in data 02/02/2023, si è rilevato la perfetta corrispondenza rispetto a quanto rilevato nella D.I.A. n. 510/99 presentata in data 14/09/1999.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di ceramica in tutti locali in buono stato di conservazione;
 Bagno: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
 Cucina: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione solo nell'angolo cottura
- **infissi esterni:** in alluminio di colore bianco con doppio vetro
 Tutti i serramenti hanno tapparelle in plastica;
- **porta d'accesso:** a battente in ferro di colore verde non blindata;
- **porte interne:** in legno tamburato a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;

- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato e radiatori in ghisa
- **acqua calda sanitaria:** fornita dalla caldaia a gas presente nel locale bagno;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC, bidet e doccia;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** H. m. 3,20 nel locale soggiorno, camera e bagno e h. 2,20 nell'anti bagno;

Condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione

2.4 Breve descrizione della zona

La Via Matteotti, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, è ubicato nel Comune di Bollate in zona centrale.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale e il tessuto urbano circostante è caratterizzato da lotti piuttosto regolari con complessi immobiliari di medie e grandi dimensioni dotati di area cortilizia pertinenziale e da villette mono/bi familiari.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa 300 metri di distanza è presente la stazione ferroviaria di Bollate Centro.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dalla proprietà.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è richiesta dal comune di Bollate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/02/2023, è stato possibile accedere all'appartamento, grazie al Custode del condominio alla quale avevano lasciato le chiavi. Gli occupanti, che non si sono qualificati, detengono l'appartamento senza un regolare contratto di locazione registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA (vedi All. 7).

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

Piena proprietà per la quota di 1/2

Piena proprietà per la quota di 1/2

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

piena proprietà per la quota di 1/1

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 14/10/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 24/02/2023 si evince:

5.2 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

5.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

- Pignoramenti

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio BIRAGHI s.a.s. con sede in Bollate (MI) in Via F.lli Cervi 1 – e-mail: studio.biraghi.sas@tin.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 11/01/2023 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore e quanto comunicato telefonicamente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,30/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Consuntivo anno 2021- 2022: **€. 2.468,54** comprensivo di un saldo derivante da una gestione straordinaria di riqualificazione centrale termica, oneri professionali, canna fumaria centrale termica e pratica prevenzione incendi. L'importo di €. 2.468,54 comprende anche il costo di un decimo della centrale termica e gli interessi di €. 29,45 [senza sconto in fattura non richiesto dal Sig.

Preventivo anno 2022 – 2023: **€. 2.313,80** comprensivo della centrale termica e degli interessi.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **non precisate dal condominio**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 4.550,00.**

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

La Centrale Termica è stata riqualificata con un contratto energia plus. Il costo della caldaia

e gli interessi sono stati suddivisi in 10 anni e richiesti sul consuntivo/preventivo ordinario. Il condominio ha un contratto decennale per la fornitura del gas partendo dalla gestione ordinaria 2019/2020. L'attuale gestione rappresenta il quarto anno di pagamento della centrale termica.

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 30/04/2022 ammonta a circa € **12.358,24**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del 1° settembre 1967**.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate nell'ambito **TUC Tessuto urbano consolidato residenziale**.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla DIA presentata nel 1999.

L'unità immobiliare è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bollate:

- **D.I.A. n. 510/99 protocollo n. 41894 del 14/09/1999** presentata per opere interne all'unità immobiliare (vedi ALL. 8)

La fine lavori è stata presentata in data 23/03/2000

7.2 Certificato di agibilità:

Non rinvenuto

7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** all'ultima pratica edilizia depositata presso il comune di Bollate.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** all'ultima planimetria catastale presentata in data 14/01/2004.

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/a 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
		50,0		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali

STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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) – 1° semestre 2022 – Fascia/zona: Centrale/ CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni civile con stato conservativo normale da **1.600** euro/mq. a **2.200** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia: Settore Nord

valore di compravendita per appartamenti ristrutturati - prezzo min. **1.800** / prezzo max. **1.950** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.750** euro/mq. a **2.150** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari per tipologia simile, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Nella valutazione dell'unità immobiliare, considerate le caratteristiche esterne ed interne, si ritiene adeguato l'importo unitario di €. 2.100,00/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	50,0	€ 2.100,00	€ 105.000,00
				€ 105.000,00

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	€ 105.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.250,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.550,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ . 95.200
	arrotondato € 95.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 03/03/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco

ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate
- 8) DIA del 1999