

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 577/2016

Giudice delle Esecuzioni: **Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA con rettifiche disposte dal G.E.

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Via Mario Borsa 69



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Mario Borsa 69

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 118, particella 146, subalterno 53,

Stato occupativo

Corpo A:

Occupato dall'esecutato e dalla moglie e perciò LIBERO al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere

NESSUNO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 215.000,00 (duecentoquindicimila,00)

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via Mario Borsa 69, appartamento posto al piano tredicesimo composto da ingresso, locale soggiorno/pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, bagno, due camere da letto, due ripostigli e da balcone con accesso dal locale soggiorno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina a piano interrato al quale si accede da scala esterna.

L'unità immobiliare ha affaccio sui giardini condominiali.

Il condominio è dotato di ascensori ma non di servizio di portineria.

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)

dati identificativi: **foglio 118 particella 146 sub. 53**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani - Superficie catastale mq. 92 – Rendita Euro 681,72**

Indirizzo: Via Enrico Falk 57, piano: 13/S1

NOTE:

Nella visura catastale risulta ancora il vecchio indirizzo

1.4. Coerenze

Appartamento: a nord-est area libera comune; a sud-est area libera comune; a sud-ovest area libera comune e alloggio n.350; a nord-ovest enti comuni

Cantina: a nord-est cantina n. 350; a sud-est enti comuni; a sud-ovest enti comuni; a nord-ovest enti comuni e cantina n. 348

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 Mario Borsa, dove è ubicata l'unità immobiliare, è sita nel quartiere Gallaratese nella periferia nord ovest di Milano. Il quartiere è stato costruito tra gli anni Sessanta e Ottanta sopra un'area agricola, solcata dal fiume Olona (ora interrato) attraverso una serie di interventi edilizi con la costruzione di ampi isolati di condomini popolari.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale e il tessuto urbano circostante è caratterizzato da lotti piuttosto regolari con complessi immobiliari di grandi.

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.

La zona è caratterizzata dalla presenza di aree verdi quali il "Bosco in città".

L'immobile è ben servito anche dal punto di vista dei trasporti. L'edificio si trova al centro tra la fermata di Molino Dorino (circa 500 metri di distanza) e la fermata di S. Leonardo (a circa 700 metri di distanza).

Nelle vicinanze si fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie.

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

Il condominio, costruito tra la fine degli anni Sessanta e i primi anni Settanta è costituito da un edificio a torre di quattordici piani fuori terra, oltre al piano interrato dove si trovano le cantine.

Il complesso edilizio è rivestito da lastre in cemento. La balaustra dei balconi è in ferro verniciato di colore nero.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso la scala che da piano giardino (sopralzato rispetto al piano terra) immette al civico 69 della Via Mario Borsa.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria ma di ascensori.

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

- struttura: pareti portanti in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite con pannelli in cemento in stato di conservazione buono
- copertura: piana
- accesso allo stabile: portone a un battente in alluminio e vetro;
- scala interna: in muratura con rivestimento gradini in travertino e parapetto in ferro verniciato
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

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

L'appartamento è posto al piano tredicesimo del fabbricato con accesso dalla scala condominiale e dagli ascensori.

L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2,3 metri
- **pavimenti:** in parquet in tutti i locali in scarso stato di manutenzione;
in ceramica in cucina e nel bagno in buono stato;
Bagno: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
Cucina: rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione
- **infissi esterni:** in legno con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in plastica;
porta d'accesso: blindata a battente con rivestimento in legno;
- **porte interne:** a battente in legno;
- **imp. citofonico:** presente;

- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato a pavimento;
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca;
- **impianto di condizionamento:** presente;
- **altezza dei locali:** H. m. 2,90;

Condizioni generali dell'appartamento: in scarso stato di manutenzione

2.4 Breve descrizione della zona

La Via Mario Borsa, dove è ubicata l'unità immobiliare, è sita nel quartiere Gallaratese nella periferia nord ovest di Milano. Il quartiere è stato costruito tra gli anni Sessanta e Ottanta sopra un'area agricola, solcata dal fiume Olona (ora interrato) attraverso una serie di interventi edilizi con la costruzione di ampi isolati di condomini popolari.

La zona ha carattere prevalentemente residenziale e il tessuto urbano circostante è caratterizzato da lotti piuttosto regolari con complessi immobiliari di grandi.

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.

La zona è caratterizzata dalla presenza di aree verdi quali il "Bosco in città".

L'immobile è ben servito anche dal punto di vista dei trasporti. L'edificio si trova al centro tra la fermata di Molino Dorino (circa 500 metri di distanza) e la fermata di S. Leonardo (a circa 700 metri di distanza).

Nelle vicinanze si fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie.

Esistono ampi spazi di parcheggio per la presenza di un parcheggio pubblico all'esterno del condominio.

2.5 Certificazioni energetiche:

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

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dagli Amministratori

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stato richiesto dall'Amministratore.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Occupato dall'esecutato e dalla moglie

3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di provenienza)

4.1 Attuali proprietari

la quota di 1/1

piena proprietà per

In forza di successione legittima e dichiarazione è stata registrata a M ai nn. [REDACTED].

dal **15/11/1999** ad **oggi**

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

la quota di 1/4

– piena proprietà per

la quota di 3/4

– piena proprietà per

In forza di successione legittima e dichiarazione è stata registrata a ai nn. [REDACTED].

dal **21/07/1997** al **06/08/2002**

[REDACTED] nato a Milano il 25/04/1923 - C.F. [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a Desio il 13/05/1924 – C.F. [REDACTED] – piena proprietà per la quota di 1/2

dal **16/11/1982** al **21/07/1997**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 08/04/2016, 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 immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (All. 5)) alla data del 29/12/2021 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

nessuno

ntro
di

glio

6 CONDOMINIO (All. 7)

Per l'edificio in oggetto le spese sono contabilizzate da due diverse amministrazioni: quella che si occupa della gestione dell'immobile e quella che si occupa del riscaldamento.

GESTIONE RISCALDAMENTO

La gestione del riscaldamento è
all'Amministrazione D

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 26/11/2021 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà relativi al riscaldamento: 72,60/1000.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa **€ 700,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 1.244,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Non indicate dall'Amministratore

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 09/12/2021 ammonta ad **€ 5.932,59**

Cause in corso: nessuna

GESTIONE CONDOMINIO BORSA 69

1

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 14/12/2021 e alla data odierna, malgrado gli innumerevoli solleciti per mail e telefonici, non è stata data risposta dall'Amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 18,34/1000

Millesimi ascensore: 32,68/1000

6.2 Spese di gestione condominiale

Non pervenute dall'Amministratore.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.4 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 Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – ADR** (art. 21).

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale.

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

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **Nessuna**

7.2 Certificato di agibilità:

La sottoscritta ha fatto richiesta al Servizio Agibilità Online del Comune di Milano, ma nessun documento digitale è presente nell'Archivio informatico.

7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare è **conforme dal punto di vista edilizio**.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data

29/05/1971.

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:

Si segnala che la superficie del locale solaio è stata desunta solo dalla misurazione di quanto rilevato nella planimetria catastale.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	92,0	100%	92,0
balcone	mq.	4,5	25%	1,1
cantina	mq.	5,4	25%	1,4
		101,9		94,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 94,00

9 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)

Periodo: 1° semestre 2021 – Fascia/zona: Suburbana/GALLARATESE, LAMPUGNANO, P. TRENNO, BONOLA

Codice zona: E6 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.700** euro/mq. a **2.200** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Settore OVEST

valore di compravendita per appartamenti - prezzo min. **1.900** / prezzo max. **2.500** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **2.000** euro/mq. a **2.500** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, 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 considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne buone ed interne sufficienti, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 2.200,00**.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	94,0	€ 2.200,00	€ 206.800,00
				€ 206.800,00

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** € 206.800,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :

• 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

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 195.220,00
arrotondato **€ 195.000,00**

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 forfettario 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.

SI SEGNALE CHE NELL'ANNO TRASCORSO DALLA PRECEDENTE RELAZIONE DI STIMA I PREZZI DEGLI IMMOBILI SONO CRESCIUTI IN MANIERA NON MARGINALE.

PERTANTO, COME DISPOSTO DAL G.E., VIENE RIDETERMINATO IL PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE IN € 215.000,00.

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) Certificati di Residenza e Stato di famiglia
- 7) Estratti conto condominiali