

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1179/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maria Gabriella Mennuni

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare posta in Milano via San Paolino 36/A



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via San Paolino 36/A

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 599, particella 41, subalterno 6,

Stato occupativo

Corpo A: occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

NO

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano via San Paolino 36, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da cucina, bagno, ripostiglio, tre locali, due balconi il tutto in scarso stato di conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota 1/1 di da cf
 a favore di 24/38
 Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

nata cf abitazione
 per 1/2 in regime di comunione dei beni

nato a cf
pe nato a Abitazione per 1/2
 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **fg. 599 part. 41 sub. 6**

dati classamento: Cat. A/3 -classe 3- consistenza 5,5 vani- sup. catast. Mq 80 piano 3-
 R.c. 624,91

Indirizzo: Via San Paolino 36- Milano

Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

NB da informazioni assunte i signori e risultano deceduti

Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su verde pubblico, proprietà di terzi, vano ascensore, vano scala, strada di accesso allo stabile ed area a parcheggio condominiale, proprietà di terzi;

1.4. 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-popolari

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: di superficie immediate a circa 0,1 km linea 71, Stazione MM2 Famagosta a circa 1,5 km;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,0 Km, Autostrada A7

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Edificio di otto piani fuori terra costruito ante 1967
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in mattoni facciavista;
- accesso: portoncino in alluminio e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo tipo perlato royal;
- ascensore: presente
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocre

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da cucina, bagno, ripostiglio, tre locali, due balconi il tutto in scarso stato di conservazione. Si precisa che sul balcone manca dal parapetto una lastra in vetro, di protezione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica smaltata 20x20 nel bagno ed in cucina fino ad h porta;
- pavimenti: in monocottura
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- imp. Raffrescamento no;



- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: scadente

2.4. Breve descrizione della zona

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

2.5. Certificazioni energetiche:

Codice identificativo APE1514601454510 Registrato il 07/07/2010 Valido fino a 07/07/2020
Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'edificio non è in possesso del CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato congiuntamente al custode giudiziale, l'appartamento è risultato occupato dal debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate e la stessa ha risposto che non esistono contratti di locazione in essere (**all. 3**):

4 PROVENIENZA (**all. 4**)

4.1. Attuali proprietari

quota di 1/1 di proprietà nato a f
forza di atto di compravendita del 12-06-2002 a firma Notaio Tom-
maso Milone rep. racc trascritto presso la Conservatoria dei Re-
gistri immobiliari Milano 1 ai nn da potere di Comune di Milano

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il cespite era di proprietà del **Comune di Milano** per acquisto fattone con atto Notaio Domenico Acquarone in data rep trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in ai nn.
- quota di 1/1 di proprietà a Milano il
in forza di atto di compravendita del firma Notaio rep.
trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari Mi-
lano 1 ai nn da potere di Comune di Milano (**vincolo di destinazione e riven-**



dita per 10 anni dal 28-06-2002)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano -sia per nominativi sia per immobile (**all. 5**) alla data del 23-07-2021 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**

Nessuno

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Pignoramenti

Pignoramento trascrizione del Registro Particolare
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio
la quota di 1/1 di proprietà di a
..... favore di Condominio di via San Paolino 24/38

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società Se.Ge.Co. srl che ha fornito le informazioni che seguono (**all.5**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,860



Millesimi ascensore: 55,409

Millesimi riscaldamento: 2,948

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01-aprile 2021 al 31-03-2022: € 1.000,00 circa escluso riscaldamento

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.500 circa oltre spese legali

Debito complessivo € 4.280

Eventuali spese straordinarie già deliberate - € 1.200

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 01-09-1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

7.2. Conformità catastale

L'attuale planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio risulta conforme allo stato dei luoghi.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	80,0	100%	80,0
		80,0		80,0
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA**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) –
1° semestre 2021 – da € 1.400 a € 1.900 (abitazioni di tipo economico normali)

F.I.M.A.A. MILANO

Periodo: 2° semestre 2021-

Zona: Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 2.000/ prezzo max. 2.650 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: Barona Famagosta Faenza- Abitazioni in stabili terza fascia

valore di compravendita prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.350 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- via San Paolino 24, piano 7 ristrutturato mq 75 € 199.000,00 (**€/mq 2.650**)
- via San Paolino 38, piano 5 mq 92 € 212.000,00 (**€/mq 2.300**)
- via San Paolino, piano 6 ottimo stato mq 95 € 280.000,00 (**€/mq 2.950**)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	80,0	€ 1.800,00	€ 144.000,00
				€ 144.000,00

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** € 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:

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita -€ 3.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 133.300,00

arrotondato **€ 133.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO unico 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

Nessun contratto

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 e all'esecutato.

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: 12/02/2022

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-Regolamento di condominio
- 7) Planimetria catastale

