



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 1288/2021

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Beni in MILANO

Via Concilio Vaticano II, 10 P. rialzato-S1

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**

Dati Catastali

Appartamento

Beni in Comune di Milano **via Concilio Vaticano II, 10**

Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: **foglio 64, mappale 89, subalterno 1**

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 10/06/2022 l'immobile era occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola.

Proprietari

1/1 di piena proprietà

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **131.700,00**

LOTTO 001

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa)

CORPO: A

- Descrizione del bene

In Comune di Milano **via Concilio Vaticano II°, 10** Quartiere Quarto Oggiaro, **l'unità abitativa identificata con il n. 25 scala C Fabbricato 7**, fa parte di un edificio plurifamiliare con tipologia a stecca di edilizia libera e popolare, costruito negli anni '60 da Azienda Lombarda per l'edilizia residenziale (ALER), è composto da 5 piani fuori terra residenziali e 1 seminterrato dove sono ubicate le cantine. Il complesso immobiliare è all'interno di un'ampia area a verde pertinenziale e l'accesso carraio è regolato da sbarra.

- Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene in Comune di Milano

quota 1/1 di piena proprietà a nome ...

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano via Concilio Vaticano II, 10 P.T.-S1 (interno 25)

Dati Catastali: foglio 64, mappale 89, subalterno 1 Categoria: A3

classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale escluse aree scoperte 73 mq , rendita € 429,95.

Intestato a:in regime di separazione dei beni.

Come da Visura storica per immobile del 10/01/2022 Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Milano, Territorio Servizi Catastali.

- Dati derivanti da:

Atto di Compravendita Notaio

Coerenze da nord-est:

dell'appartamento n. 25: area comune, appartamento n. 26, enti comuni (ascensore, pianerottolo e scala), ancora area comune;

della cantina: area comune, cantina n. 26, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi.

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato rientra in un complesso di edifici residenziali costruiti nei primi anni sessanta, con tipologia a stecca di edilizia libera e popolare. Il quartiere di Quarto Oggiaro pur essendo periferico (N/O di Milano) è ben urbanizzato e servito da negozi, supermercati, uffici pubblici, scuole, asili, mezzi pubblici di superficie ed Ospedale Sacco a circa 3,5 Km. Gli edifici sono all'interno di una vasta area comune a verde.

E' presente la portineria e l'ascensore (con accesso dal pianerottolo del piano rialzato).

Fascia/zona: periferica quartiere Quarto Oggiaro

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: Autobus linee 35 – 57 e Linea Treno Milano-Certosa

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile le strutture verticali sono in cemento armato e muratura di mattoni, solai in laterizio, tetto con manto di copertura in tegole portoghesi, scale in marmo, facciata intonacata e rivestita in plasticone con zoccolo in cemento strollato.

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento composto da disimpegno, cucina, bagno, due locali utilizzati a camere, un ripostiglio.

5. esposizione: doppia
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nella cucina;
7. pavimenti: in piastrelle tipo marmette anni '60 e in ceramica;
8. infissi esterni: in legno con vetro singolo e nella veranda in alluminio (grate metalliche nel bagno)
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno/vetro e a soffietto nel ripostiglio;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: funzionante parzialmente a vista, da verificare e certificare;
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa;
15. acqua calda sanitaria: prodotta da boiler;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
17. impianto di condizionamento: ventola a soffitto in camera;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: normale stato di manutenzione, necessita intervento per eliminare la muffa presente nel soffitto della veranda.

- Certificazioni di idoneità statica: non presenti.

- Certificazioni energetiche: la Certificazione Energetica (nr. Protocollo 15145-003301/11) è **scaduta il 01/02/2021** e indicava la Classe energetica "F".

- Certificazioni di conformità degli impianti dell'appartamento: non fornita.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/06/2022 l'immobile era occupato dall'esecutato.

- **Esistenza contratti di locazione:** non risultano contratti in essere (come da comunicazione dell'Agenzia Entrate di Milano 4 del 28/06/2022)

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- Attuali proprietari

Atto di Compravendita Notaio n. rep. , trascritto a Milano 1 a favore di per 1/1 di piena proprietà, contro per ½ ciascuno di piena proprietà.

- Precedenti proprietari

già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita Notaio rep. nn. , trascritto a Milano 1 il

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del alla data del 12/01/2022 e dalle ulteriori verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 5-6/05/2022 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

Ipotecche

- **ipoteca volontaria iscrizione** del 08/04/2011

Pignoramenti:

- trascrizione del 22/12/2021

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: nulla

6 CONDOMINIO (All. 6 spese condominiali e regolamento)

AMMINISTRATORI:

STUDIO BASILE Dott. Domenico via Chianciano, 7 Milano, email: basile@domebasi.it

STUDIO UBOLDI (per la sola Centrale Termica del complesso immobiliare in via Concilio Vaticano II Milano)

Corso Magenta, 45 Milano email: amministrazione@studioboldi.com

millesimi: 1,730/1000

spese medie annuali € 900,00 (escluse spese di riscaldamento)

spese straordinarie deliberate: nulla

spese insolte ultimi de anni 2021-2022: € 1.500,00

regolamento condominiale: allegato

millesimi riscaldamento: 53,21 su un totale di millesimi 35327,03.

Estratto conto spese ordinarie 2021/2022 da pagare: circa € 3.417,00

Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o gli Amministratori le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile al piano per la mancanza dello sbarco dell'ascensore o un sistema di eliminazione barriere architettoniche posto nella rampa di ingresso condominiale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato nella tavola R02 Indicazioni Urbanistiche da vigente PGT del Comune di Milano come Nucleo di Antica Formazione art. 19, Tessuto urbano consolidato, e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla

Pratiche edilizie:

L'immobile è ante '67 ed è stato reperito e visionato l'ultimo atto autorizzativo conosciuto: Concessione in sanatoria e relativa abitabilità n..... rilasciata dal Comune di Milano relativa alla chiusura del balcone nella camera posta a nord creando una veranda.

Agibilità: rilasciata in fase di condono

- **Conformità edilizia:** dal raffronto tra la planimetria allegata al condono e quanto visionato risulta che ci sono delle modifiche interne nei due disimpegni sia per l'inserimento di un ripostiglio che per l'unione degli stessi attraverso la demolizione di una parte limitata di tramezzo e la rimozione della porta. Opere interne sanabili con la presentazione di una pratica in sanatoria o la rimessa in pristino dei luoghi come da ultima autorizzazione (Condono).

Non si dichiara quindi la conformità edilizia, le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione

di conformità edilizia dell'unità immobiliare, sanzioni, nuova scheda catastale, o per le opere di rimozione e rimessa in pristino, varie ed eventuali anche non segnalate, si preventivano in circa **€ 3.000,00**.

- Conformità catastale

non conforme per le modifiche interne tra i due disimpegni e la creazione di un ripostiglio (come sopra indicato).

8 CONSISTENZA

- 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 dalla 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Abitazione	63,40		1	63,40
Disimpegni con ripostiglio	8,70			
Bagno	7,50			
Cucina	7,80			
Letto 1	21,90			
Letto 2	17,50			
Balcone		9,4	25,00%	2,35
Veranda		4,6	60,00%	2,80
cantina		6,5	25,00%	1,60
Totale arrotondato				70,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- 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, della mancanza dell'ascensore al piano e delle certificazioni di conformità degli impianti e della loro messa a norma, della necessità di sanare una non conformità edilizia e catastale, e 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2021 Zona: Suburbana, Quarto Oggiaro, Sacco

abitazione di tipo economico normale

Valore minimo al mq € 1.400,00 Valore massimo al mq € 1.650,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore medio al mq € 2.176,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

valore medio appartamenti in vendita di circa 2.100,00€/m²

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione A3	70,00	€ 2.100,00	€ 147.000,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde</i>				

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 139.650,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	-€ 3.000,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto	€ 136.650,00

Dedotto spese condominiali insolute 2021/2022	-€ 4.917,00
Importo totale arrotondato	€ 131.700,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutato a mezzo mail.

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.

Bollate li: 13/09/2022

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa
2. descrizione fotografica dei beni
3. agenzia delle entrate no locazioni
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. Spese condominiali e regolamento condominiale
7. Concessione in Sanatoria e Agibilità (condono)