

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1007/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maria Burza

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Milano- via Marta Navarra Bernstein 8



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano – Via Marta Navarra Bernstein 8

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 420, particella 26 sub 712,

Stato occupativo

Occupato senza titolo /Libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **135.000,00**



LOTTO UNICO**(Quota di 1/1 Appartamento- cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A**

Trattasi di appartamento posto in Comune di Milano con accesso da Via Marta Navarra Bernstein 8 e posto al piano terreno catastale. Il fabbricato che lo ingloba è posto in zona periferica in prossimità della fermata metropolitana MM Bisceglie e del quartiere Baggio. L'unità si compone di una zona soggiorno con angolo cottura, bagno e due locali. Il suo stato di conservazione è mediocre. Le finiture sono di tipo economico con ceramica in tutti gli ambienti, pareti tinteggiate, serramenti in legno con vetro semidoppio. Completa la consistenza una cantina.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di:

_____ Pro-
prietà 1/1

1.1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati: _____

dati identificativi: foglio 420 mappale 26 - subalterno 712

dati classamento: categoria A/3 classe 3 vani 4,5 superficie catastale 64 m² Rendita catastale Euro 511,29

Indirizzo: VIA MARTA NAVARRA BERNSTEIN n. 8 Piano T-S1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2016 Pratica n. MI0233326 in atti dal 6/05/2016
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 74228.1/2016)

Coerenze

dell'appartamento: proprietà di terzi, cortile comune, altra proprietà di terzi, vano scala ed infine altra proprietà di terzi;



della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, altra proprietà di terzi ed infine cortile comune

1.2. 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 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 inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata n. 67 a circa 0,4 km; fermata linea rossa MM2 Bisceglie a circa 1,0 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a sei piani fuori terra oltre interrato, con facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falda, cortile interno con camminamenti pavimentati in parte con porfido posato ad Opus incertum ed in parte asfaltato, e portoncino capo scala in alluminio il tutto costruito ante 67.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture;
- accesso: da carraio e pedonale su strada e poi camminamenti sino al portoncino caposcala;
- scala a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: sì;
- portineria: no.
- condizioni generali dello stabile: mediocre

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di appartamento posto in Comune di Milano con accesso da Via Marta Navarra Bernstein 8 e posto al piano terreno catastale. Il fabbricato che lo ingloba è posto in zona periferica in prossimità della fermata metropolitana MM Bisceglie e del quartiere Baggio. L'unità si compone di una zona soggiorno con angolo cottura, bagno e due locali. Il suo stato di conservazione è mediocre. Le finiture sono di tipo economico con ce-



ramica in tutti gli ambienti, pareti tinteggiate, serramenti in legno con vetro semidoppio. Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono;
- pareti: in mediocri condizioni, tinteggiate
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in legno con persiane;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre

2.3. Breve descrizione della zona

periferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta discreto.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica in quanto quella rilasciata risulta scaduta: Codice identificativo APE1514600929409 Registrato il 17/08/2009 Valido fino al 17/08/2019 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio Via Bernstein 8

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuno

2.6. Certificazioni di idoneità statica

assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato senza titolo



3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che **non esistono** contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa (**all. 3**):

4 PROVENIENZA (**all. 4**)

4.1. Attuali proprietari

Pro-prieta' 1/1 In forza di atto di compravendita a firma notaio Paolo De Martinis di Settimo Milanese rep. 117401/31176 del 14/09/2015, trascritta a Milano 2 in data 22-09-2015, ai nn. 52060/36392 – parte venditrice

4.2. Precedenti proprietari

l'immobile è pervenuto:

- (per la quota 2/24 ciascuno) In forza di successione legittima in morte di trascritta il 17/09/2008 ai nn. 66574/45782 -accettazione tacita di eredità trascritta il 22/09/2015 ai nn. 52058/36390
- (per la quota 4/24 ciascuno) In forza di successione legittima in morte di . La successione non risulta trascritta - accettazione tacita di eredità trascritta il 22/09/2015 ai nn. 52051/36391
- Quota di ½ cadauno ad con atto di compravendita a firma Notaio Agostino Avanzini del 13-06-1978 rep. 37638 trascritto alla Conservatoria di Milano 1 il 28-06-1978 ai nn. 21162/18048

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 13-04-2023 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**

Ipoteca volontaria quota di 1/1 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano l' 22-09-2015 ai nn 52061/8595 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio De Martinis Paolo rep. 117402/31177 del 14/09/2015 - a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

Importo capitale [REDACTED] con [REDACTED] di ipoteca

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 17-10-2022 ai nn. 79289/55342 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 24082 del 12/09/2022 contro [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1 a favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Gestitalia srl amm.ni Via Rubens, 25 MILANO, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento Millesimi Proprietà 48,25; Gestione 48,25; ascensore 0,00; Riscaldamento 170,00;

6.1 Spese di gestione condominiale



Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 3.500,00 circa

Spese straordinarie deliberate per manutenzioni sulla centrale termica pro quota - [REDACTED]
euro 4500,00 circa;

Non sono rilevate problematiche strutturali

6.2 Spese di gestione condominiale

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

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca antecedente al 01 settembre 1967

Successivamente sono state eseguite opere per le quali è stata presentata al Comune di Milano comunicazione di inizio attività edilizia libera (ai sensi del comma 3 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'articolo 5 del D.L. 40/2010 convertito con legge 22 maggio 2010 n. 73) in data 13 maggio 2015, protocollo n. 271255/2015

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità è risultata difforme per piccole modifiche interne. Si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria per un costo complessivo di € 2.500. Il costo sarà detratto dalla valutazione complessiva.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme a seguito di quanto sopra.

N.B. non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;



8 CONSISTENZA**7.3 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
appart. e cant. fg 420 mapp 26 sub 712	mq.	64,0	100%	64,0
		64,0 mq. lordi		64,0 mq. commerciali

8.1 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.

8.3 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2022 – zona D-25 – periferica Lorenteggio- Inganni- Biscegli
che dà quotazioni da € 2.300 a € 3.300 (abitazioni di tipo civile normali)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2023 abitazioni in fascia media

Zona: Lorenteggio-Inganni-Bisceglie

valore di compravendita prezzo min. 2.900 / prezzo max. 4.050 (Euro/mq)



Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Via Marta Navarra Bernstein 4- piano primo mq 70 € 228.000 (€/mq 3.257)

Via Marta Navarra Bernstein 4- piano secondo mq 80 € 230.000 (€/mq 2.875)

Via del Mella 9- piano terzo mq 110 € 295.000 (€/mq 2.681)

8.4 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione	64	€ 2.400,00	€ 153.600,00	€ 153.600,00
				€ 153.600,00

8.5 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 UNICO	€ 153.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.680,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 8.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 135.420,00
arrotondato	€ 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 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

Non risultano contratti di locazione

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 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: 10/04/2023

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Atto di provenienza
- 6) Comunicazione Amministratore di condominio
- 7) Regolamento condominiale

