

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1470 /2019

Giudice delle Esecuzioni: dr.ssa Caterina TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento**
in Opera via Dei Fiori n. 8



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Opera via Dei Fiori n. 8

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6 particella 61, subalterno 20

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 81.000,00

da occupato: € 65.000,00



LOTTO 001

Appartamento trilocale

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Opera (MI) via Dei Fiori n. 8, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto senza ascensore (quinto fuori terra) composto da due locali e cucina abitabile, oltre a servizio e balcone, con annessa cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ...
 ... di stato (come da atto di provenienza)
 Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Opera come segue: (all. 7)

Intestati:

...

...

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 6 Particella: 61 Sub.: 20**

dati classamento:

cat. A/3 classe 2 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 70 m² escluse aree scoperte 69 m²
 R.C. Euro 268,56

Partita 1003776

Indirizzo: VIA DEI FIORI n. 8 piano: 4-S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/06/2020 protocollo n. MI0149349 in atti dal 11/06/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 54996.1/2020)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 6 - Particella 61

Scheda catastale: prot. del 05/04/1962



1.4. Coerenze

Appartamento. Cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, cortile comune.

Cantina. Corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

1.5. 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 Opera

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: entro 500 m farmacia, parco, sede del Comune, esercizi commerciali, cinema-teatro, parrocchia, ufficio postale, scuole

Principali collegamenti pubblici: a 400 m. fermate autobus con linee 172 (Milano - MM Romolo), 222 (Milano Ripamonti - Pieve Emanuele), 220 (Locate Stazione FS - Rozzano); a circa 1 km passante ferroviario S13 (Pavia -Milano Bovisa).

Collegamento alla rete stradale provinciale e regionale: a 2,5 km l'intersezione con la tangenziale Ovest di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale edificato negli anni Sessanta del Novecento.

La palazzina è servita da un corpo scale senza ascensore, si compone di cinque piani fuori terra e uno seminterrato.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonacate, tinteggiate di colore beige chiaro, parapetti in bacchette di metallo sagomate tinteggiate di colore marone, serramenti esterni di colore marone;
- accesso: da strada si accede tramite cancello ad un'area cortilizia con aiuola e da qui al vano scala condominiale. Il portone è in vetro e alluminio, l'atrio ha pareti intonacate di colore bianco e pavimento rivestito in mattonelle di ceramica;
- scala: a rampe rettilinee con gradini rivestiti in marmo, struttura in cemento armato, balaustra in ferro;
- ascensore: non presente;
- impianto riscaldamento: centralizzato
- portineria: no;
- impianto citofonico: presente
- condizioni generali dello stabile: Buone;



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto all'ultimo piano (quinto fuori terra) composto da due locali e cucina abitabile, oltre a servizio e balcone, con annessa cantina al piano seminterrato. Affaccia sul fronte interno.

Appartamento:

- esposizione: doppia (sud-ovest e sud-est);
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti piastrelle in ceramica;
- pavimenti: piastrelle di ceramica dim. 30x30 cm;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, oscurati da tapparelle in legno;
- porta d'accesso: portoncino in legno tamburato blindato;
- porte interne: a battente in tamburato di legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con caloriferi in ghisa (centrale termica rifatta nel 2012);
- servizio igienico: completo (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno);
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare.

Cantina:

- pareti: intonaco al rustico;
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in legno tamburato;
- imp. elettrico: presente un punto luce;
- altezza dei locali: m. 2,60 circa;
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni sono ubicati in prossimità del centro storico, Le zone limitrofe sono residenziali. Il traffico è locale. Sufficiente la possibilità di parcheggio

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15159-000319/13 del 09/12/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 177.03 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Centrale termica in data 27/09/2012

Elettrico condominiale in data 27/09/2012



2.7. Certificazioni di idoneità statica

non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento dell'ultimo sopralluogo, effettuato il 13/04/2021, l'appartamento risultava libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 23/07/2020.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- ... * per l'intero

In forza di compravendita con atto in autentica dal notaio QUAGGIA LUCIANO del 04/02/2004 Repertorio 198943/23761 trascritto a Milano 2 in data 27/02/2004 - Registro Particolare 13222 Registro Generale 25398 con il quale GAUZZI Daniela nata a Milano il 15/03/1966 vende la piena proprietà

* Il sig. ... è deceduto in data 24/09/2020

4.2. Precedenti proprietari

- ..., per acquisto con atto in autentica Notaio QUAGGIA LUCIANO in data 26/04/1999 Repertorio 172896 trascritto a Milano 2 - 11/05/1999
- Registro Particolare 30560 Registro Generale 43872
Atto con il quale ... vende la piena proprietà

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 28/11/2019 a firma della dr. Enrico Maria Sironi notaio in Opera, in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano, visura per immobile e per nominativo alla data del 19/04/2021 si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata



- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Pignoramenti**
[Pignoramento](#) del 11/09/2019 rep. 30419 trascritto il 16/10/2019 - Registro Particolare 83692 Registro Generale 128299 contro ...
... per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio Broglia cf 07092440960
- **Altre trascrizioni**
nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla DataConsul srl che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 47,65/1000

Millesimi di riscaldamento: 47,65/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Condominio Broglia. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2018-19: € 2.100 (dal consuntivo non risultano spese per riscaldamento a consumo)

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



Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/ 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Opera e risulta conforme agli strumenti pianificatori sia dell'epoca della sua costruzione che a quelli attuali.

E' stata inviata richiesta di accesso agli atti al Comune di Opera in data 30/07/2020, i tecnici del Comune hanno inviato la documentazione edilizia a mezzo pec in data 29/09/2020, il perito rilevate alcune incongruenze ha richiesto ulteriori verifiche e dopo numerosi solleciti in data 08/04/2021 la documentazione è stata integrata. Non è stato però possibile visionare il fascicolo di persona a causa dei protocolli adottati dal Comune per il Covid-19

7.1. Pratiche edilizie (all. 4):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n 57 del 08/11/1960
Per la costruzione di n. 3 edifici
Abitabilità in data 26/05/1962
- Asseverazione di opere interne prot. 4671 del 03/04/1987

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente conforme ai disegni depositati

Rispetto all'ultima pratica in atti, sono presenti difformità dovute a imprecisioni di disegno.

Non è possibile confrontare l'ultima pratica con gli atti di fabbrica dal momento che il comune non ha fornito il piano tipo del progetto ma solo il piano terreno.

Del piano terreno sono state fornite due planimetrie, un disegno che riporta il timbro del Comune, un secondo disegno che è allegato alla pratica di abitabilità ma che riporta solo il timbro del progettista.

Formalmente il disegno valevole è quello che riporta il timbro del Comune, tale disegno però non è coerente con lo stato dei luoghi.

Il disegno allegato all'abitabilità invece è coerente con lo stato dei luoghi.

Si suggerisce di sollecitare il Comune affinché aggiorni/acquisisca correttamente gli atti.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme alla scheda catastale per la presenza, nella scheda, di un tavolato di separazione tra il corridoio e il soggiorno, in fatto demolito (conformemente alla asseverazione edilizia presentata). La difformità non incide sulla rendita catastale, comunque si consiglia di aggiornare la scheda.

Costi stimati: approssimativamente € 300 per oneri catastali e professionali, esclusi iva e oneri accessori

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 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:

	mq.	Superficie catastale	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	66,0	100%	66,0
balconi	mq.	2,3	30%	0,7
cantina	mq.	7,8	25%	1,9
		76,0		69
		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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nel medesimo condominio e sugli atti di compravendita recenti.

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) - TeMA bollettino Camera di Commercio -
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Opera

Fascia/Zona: centrale

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 2.150 / prezzo max. 2.450 (Euro/mq)

TeMA MILANO – Camera di Commercio

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: centro

Appartamenti recenti

Valore di mercato prezzo min. 1.900 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Appartamenti nuovi

Valore di mercato prezzo min. 2.300 / prezzo max. 2.500 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi venduti / pubblicizzati nel periodo:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 20/04/2020

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.net/Appartamenti/Vendita/MI/Opera/TC-76923-45526322.html>

Descrizione: ingresso disimpegno, luminoso soggiorno con affaccio interno, cucina abitabile, bagno finestrato con ampio box doccia, ampia camera da letto matrimoniale. Tutte le stanze sono mono-esposte e affacciano sul cortile interno. Conclude la proprietà una cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Osservazioni: piano terra, l'immobile era già pubblicizzato nel mese di ottobre

Indirizzo: stesso stabile Superficie commerciale: 72 mq

Prezzo richiesto: 136.000 pari a Euro/mq 1.889

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 20/04/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85102594/>

Descrizione: trilocale in buone condizioni interne sito al terzo piano

Osservazioni: piano terzo

Indirizzo: stesso stabile Superficie commerciale: 78 mq

Prezzo richiesto: 139.000 pari a Euro/mq 1.782

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data rilevazione: 29/10/2020

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/83618593/>

Descrizione: omessa per privacy

Osservazioni: immobile analogo a quello oggetto di perizia - annuncio non più presente al 20/04/2020

Indirizzo: stesso indirizzo

Prezzo richiesto: 115.000 Euro

Rilevata la vendita dell'immobile identificato con il n. 3 si ricerca l'atto corrispondente per acquisirne il prezzo e si applica una riduzione del 3% per la differenza di piano.

Nel corso delle indagini è stata inoltre riscontrata la vendita nello stesso stabile, nell'arco degli ultimi tre anni, di n. 6 unità immobiliari.



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	69,0	€ 1.265,00	€ 87.285,00
				€ 87.285,00

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	€ 87.285,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.364,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 300,00
• Spese condominiali straordinarie deliberate e non incassate	€ 0,00
• Spese condominiali insolute nel biennio calcolate forfettariamente	-€ 1.800,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 80.820,75
arrotondato	€ 81.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 65.000,00

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 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia



- 5)** Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6)** Copia per pubblicazione
- 7)** Documentazione ipo-catastale
- 8)** Documentazione condominiale
- 9)** Attestato Prestazione Energetica
- 10)** Bollettini (Geopoi, FIMAA)

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 20/04/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

