

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 2091/2013

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa xxxxxxxxxxx xxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via Bronzino 18

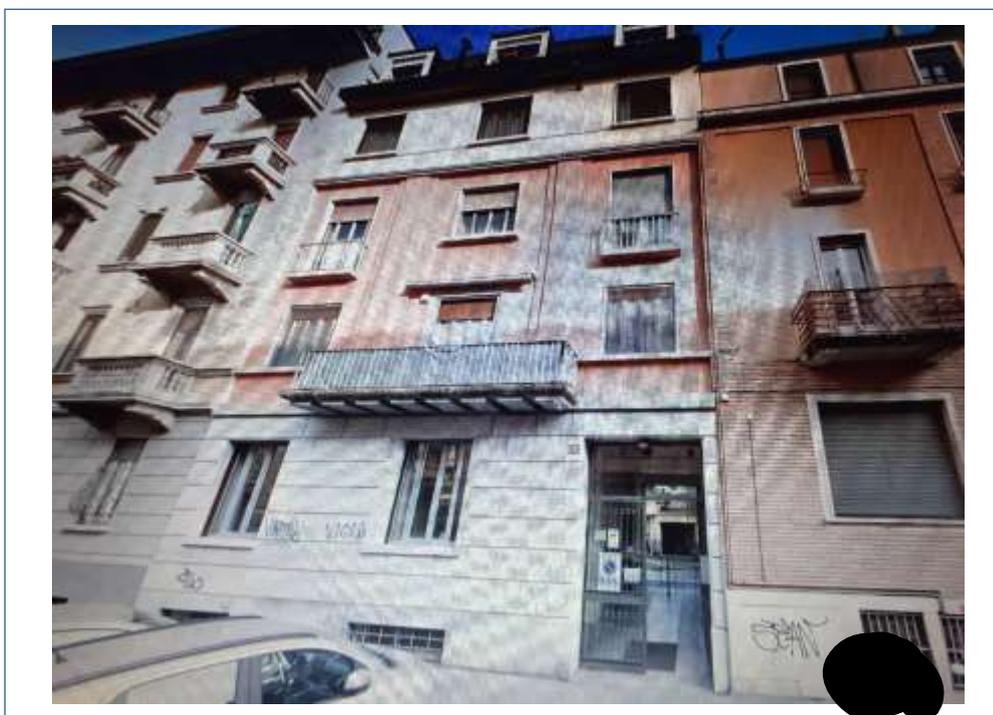


FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico

Beni in Milano Via Bronzino n. 18

Categoria: A10 [Uffici e Studi privati]

Dati Catastali: foglio 317, particella 179, subalterno 11.

Stato occupativo

al sopralluogo non utilizzato dalla proprietà, libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 219.000,00

LOTTO 001

(Ufficio)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Bronzino n. 18 immobile ad uso ufficio posto al primo piano seminterrato con accesso indipendente dal cortile interno, composto da due locali oltre ripostiglio, bagno e corridoio senza locali pertinenziali.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Milano il [REDACTED] CF: xxxxxxxxxxxxxx libero all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 001)

Intestati: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 317 particella 179 subalterno 11**

dati classamento: zona censuaria 2, Categoria A/10, Classe 4, Vani 3,5, Rendita catastale € 1.825,68

Indirizzo: Via Bronzino n. 18

Dati derivanti da: Visura storica per immobile reperita dal perito e certificazione notarile in atti.

1.4. Coerenze

A nord confina con il Condominio di Via Bronzino 20, a ovest con Via Bronzino, a sud con enti comuni e il cortile comune, ad est con proprietà di terzi.

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 Milano

Fascia/zona: Zona D12 PERIFERICA/ PIOLA ARGONNE CORSICA /MICROZONA 34

Destinazione: Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

Città Studi è un quartiere che si distingue per la presenza dell'Università e Istituti di Ricerca.

Nel quartiere sorgono il Politecnico (sede Milano-Leonardo) e l'Università Statale, oltre a varie cliniche private e pubbliche tra cui l'Istituto nazionale per lo Studio e la Cura dei Tumori e l'Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta. È sede di numerose scuole elementari, medie e superiori.

Sono presenti due biblioteche rionali: (la biblioteca "Venezia", che si trova in via Frisi, la "Valvassori Peroni" sita in via Valvassori Peroni) e due centri di aggregazione giovanile.

Principali collegamenti pubblici: di superficie si trovano molte linee di superficie nelle dirette vicinanze: su rotaia e su gomma, nelle vicinanze si trova anche la stazione Piola della metropolitana MM2 linea verde.

La stazione ferroviaria di Milano Centrale e la stazione ferroviaria di Lambrate si trovano a circa 2 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo Linate – Forlanini della tangenziale est.

Aeroporto di Linate a 7 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 002)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito negli anni '30 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: la facciata su via Bronzino è particolare perché finita a piano terra a bugnato, al primo e secondo piano è di colore rosa antico, il terzo piano è color burro, il quarto piano è sottotetto recuperato. Il piano terra è diviso dal primo piano da fascia marca piano come il secondo piano dal terzo; Le facciate interne sono tinteggiate in un unico colore.
- accesso: portone carrabile su strada con telaio in ferro nero e vetri, l'apertura è manuale.
- androne: è abbastanza ampio adatto al passaggio di vetture, la pavimentazione è composta da fasce di tozzetti di marmo, due fasce bocciardate in corrispondenza del passaggio delle ruote delle auto, la parte centrale in tozzetti di marmo e due riquadrature grigie, le pareti sono tinteggiate riprendendo i colori della pavimentazione. Entrando, a circa la metà dell'androne, sulla sinistra vi è l'accesso alle scale per i piani superiori.
- portineria: non presente, solo servizio di pulizia.
- condizioni generali dello stabile: medie;
- cortile comune: l'accesso è garantito dall'androne carrabile, su di esso si af-

facciano alcuni posti auto. La pavimentazione è in battuto di cemento da ripristinare.

L'immobile in oggetto ha accesso dal cortile interno tramite una scala riparata ma esterna.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 003)

Immobile con destinazione d'uso UFFICIO, posto al piano seminterrato, composto da un primo ambiente con funzione di ingresso e postazioni di lavoro, un lungo corridoio un secondo ambiente ufficio, un bagno completo di 4 sanitari ed un ripostiglio.

Ufficio:

esposizione: doppia; aperture verso l'esterno posizionate in alto, le finestre hanno superficie maggiore dell'effettiva apertura, affacciano due su Via Bronzino e tre sul cortile interno.

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica e gres;
- infissi esterni: chiusure oscuranti assenti, finestre in ferro più grandi dell'effettiva apertura esterna, vetri stampati;
- porta d'accesso: in ferro, molto ampia.
- porte interne: solo in bagno e nel ripostiglio, in legno tamburato;
- imp. citofonico: videocitofono presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: ventilconvettori elettrici;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno attualmente non esistente perché non era a norma.
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia; finestrato.
- impianto di condizionamento: ventilconvettori elettrici;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'ufficio: necessita opere di manutenzione; problema di umidità su una parete del corridoio, mitigata dal rivestimento della parete in cartongesso del tipo idrorepellente.

2.4. Breve descrizione della zona

Città Studi è un quartiere che si distingue per la presenza dell'Università e Istituti di Ricerca.

Via Bronzino è una strada a senso unico, non molto trafficata, parte da Largo Usuelli e termina in Via Pascoli, attraversando Via Plinio. Il n. 18 si trova nella parte compresa tra Largo Usuelli e Via Plinio.

Sullo stesso lato dell'immobile in oggetto si trova il Parco Ramelli, un piccolo parco comunale, che ha il secondo accesso in Via Pinturicchio.

E' presente nelle immediate vicinanze un ufficio di Poste Italiane.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità impianti. Si indica all'acquirente di verificare gli impianti per la conformità di legge.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 05/05/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del Custode giudiziario Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx che ha provveduto a contattare il proprietario che ha mandato persona di sua fiducia con le chiavi dell'immobile. All'atto dell'accesso il proprietario non era presente. Si è rinvenuto che attualmente l'immobile con destinazione d'uso ufficio non è in uso, è arredato ma libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 004**).

4 PROVENIENZA (**all. 005**)

4.1. Attuali proprietari

xxxxxxx xxxxxxx - proprietà per la quota di 1/1 dal 13.03.2006 in forza di atto pubblico di compravendita in autentica Notaio Dott. Xxxxxxxx xxxxxxx di Bresso in data 13.03.2006 rep nn. 67819 trascritto a Milano 1 in data 17.03.2006 ai nn. 20885/11545.

Da potere dei Sigg.ri xxxxx xxxxxxxxxx, nata a MILANO il 30/10/1959 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxxxx xxxxxxx, nato a PONSO il 28/03/1955 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di ½.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene risultava di proprietà di xxxxxxx xxxxxxx nata a MILANO il 30/10/1959 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ e xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx, nato a PONSO il 28/03/1955 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di ½ nascente da atto di vendita in scrittura privata in autentica Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Milano in data 28.12.1990 rep. 27312, trascritto il 25.01.1991 ai nn. 5685/4564

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx Notaio in Messina alla data del 18.08.2013, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni (**all. 006**)) alla data del 18.08.2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxxxx derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. xxxxxxxx xxxxxxx di Bresso in data xxxxxxx rep. xxxxxxxxxxx

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede a Roma, elettivamente domiciliata a Milano in Piazza San Fedele 1/3 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato a Milano il 14/06/1973 CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Importo ipoteca € 222.000 di cui € 111.000 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava sull'immobile compreso nella presente procedura identificato catastalmente al Foglio 317, Particella 179, Subalterno 11.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del xxxxxxx rep. xxxxxxx trascritto il xxxxxxx ai nn. xxxxxxx contro xxxxxxxxxxx xxxxxxx nato a Milano il 14/06/1973 xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxxxxxxxxxx. con sede in Conegliano (TV) c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal xxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx - Milano, che ha fornito la dichiarazione richiesta (**all. 007**) Si riporta di seguito quanto presente nella dichiarazione di qui sopra.

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 74,115

Millesimi di gestione dell'immobile pignorato: 102,35

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile sono di circa 1.000,00 €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate.

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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, l'accesso avviene dal cortile tramite una scala; all'interno, all'ingresso - vi sono alcuni gradini per arrivare al piano di calpestio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - 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:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune.

- Iter costruttivo e Atti di fabbrica n. 14729/1935 – Nulla Osta 2928/1935 **(all. 009)**
- Licenza di Occupazione n. 433 del 30.07.1937 **(all. 010)**
- Richiesta di Concessione in sanatoria presentata in data 28.03.1987 pg. 77788.400/1987, rilasciata in data 15.04.2009 con n. 485 completa di Certificazione di Abitabilità/Agibilità per "Trasformazione di magazzino in laboratorio". **(all. 011)**
- Art. 26 per modifiche interne presentato in data 17.06.1992 n. 1659; registrato al protocollo generale con il n. 221560.400 in data 25.08.1992. Fine lavori presentata in data 18.04.1994. **(all. 012)**
- Comunicazione di Cambio di destinazione d'uso da Laboratorio ad Ufficio senza opere, di cui alla presa d'atto del Comune di Milano n.350659 del 16/01/1995. **(all. 013)**

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle pratiche edilizie presentate.

Non si riscontrano abusi edilizi

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria del 11/12/1995.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	104,7	100%	104,7
		104,7		104,7
		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) – 2° semestre 2020 – zona D12 – MICROZONA 34 - Periferica/PIOLA – ARGONNE – CORSICA che dà quotazioni da 1.700 €/mq a 2.900 €/mq

Agenzie immobiliari in zona sono quelle più attendibili.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A10	104,7	€ 2.200,00	€ 230.340,00

€ 230.340,00

che si arrotonda a 230.000,00€

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	€ 230.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 218.500,00
arrotondato	€ 219.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 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 garan-

zia 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Dirceo 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: 01/09/2021

l'Esperto Nominato

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXXXX

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale
- 2) Fotografie esterne
- 3) Fotografie interne
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate per Contratti di Locazione in essere
- 5) Atto di Provenienza
- 6) Elenco Formalità
- 7) Dichiarazioni Condominiali
- 8) Regolamento condominiale
- 9) Atti di fabbrica
- 10) Agibilità
- 11) Condonò
- 12) Pratica edilizia art. 26
- 13) Cambio d'uso senza opere