

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 249/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Laura Cesira Stella

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Milano - via Benedetto Cacciatori 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano - via Benedetto Cacciatori 9

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 332, particella 210, subalterno 37,

Stato occupativo

Corpo A:

Libero/occupato da terzi con contratto di locazione scaduto

Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell'Agenzia delle Entrate

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **52.000,00**



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina)

Ad integrazione e precisazione della perizia immobiliare depositata in data 12-09-2023, riportata in calce, lo scrivente precisa che è stata presa visione della cantina, che al momento del primo sopralluogo non era stato possibile per assenza delle chiavi, e che la stessa è la medesima indicata sulla planimetria catastale.

Per i restanti punti l'esperto si riporta alla sua precedente perizia.

L'esperto

Geom. Michele Bonanzinga

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un condominio di tipo popolare con accesso diretto dalla via Benedetto Cacciatori ed esattamente dal civico 9. Il cespite in oggetto è posto al piano terzo catastale e si compone di un locale, e servizi, oltre a cantina al piano interrato. Si precisa che la cantina non è stato possibile prenderne visione perché l'occupante ha dichiarato di non avere le chiavi. L'edificio presenta affacci su via Cacciatori e su cortile interno. È presente un solo corpo scala, che porta alle balconate da cui hanno accesso le unità. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, semiperiferica, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale anche popolare, commerciale.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

-

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

Intestati:

-



dati identificativi: fg. 332 part. 210 sub. 37

dati classamento: Cat. A/4 -classe 4- consistenza 2,5 vani- superficie catastale mq 40, piano 3-S1 -R.c. 277,60

Indirizzo: VIA Benedetto Cacciatori 9

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Appartamento

parti comun ballatoio, proprietà di terzi, prospetto su giardino comune, proprietà di terzi;

Cantina

cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;

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: Semiperiferica

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior e superiore;

Principali collegamenti pubblici: bus linee n. 49-78 a circa mt 200, strada provinciale ex SS 11 -via Novara a circa 1,5 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione ante 1967 di tipo popolare
- struttura: cls armato (travi e pilastri), e solaio del tipo misto.



- I muri divisorii sono in mattoni intonacati
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele con gradini in pietra tipico dell'epoca
- ascensore: no
- portineria: no
- condizioni generali dello stabile: mediocre

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare posta al piano terzo catastale e composta da un locale e servizi, oltre a cantina (non è stato possibile prendere visione) al piano interrato, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate,
- pavimenti e rivestimenti dell'epoca di costruzione con marmette in cemento e ceramica in cucina
- infissi esterni: in legno con tapparelle
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in plastica
- imp. citofonico: no
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

Cantina

Non è stato possibile prendere visione della cantina perché l'occupante ha dichiarato di non avere la chiave.

2.3. Breve descrizione della zona

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

2.4. Certificazioni energetiche:



Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica. Risulta scaduta la seguente certificazione: Codice identificativo APE1514601616610 Registrato il 20/07/2010 Valido fino a 20/07/2020 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell'edificio Via Benedetto Cacciatori 9

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Presente - a firma della società

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Libero/occupato con contratto terminato in data 04/10/2012. DURATA DAL 04/10/2010 AL 04/10/2012 corrispettivo annuo EURO 6.000.

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

4.2. Precedenti proprietari

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 11-09-2023 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**

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio amministrativo , che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

millesimi di proprietà 17,710

millesimi fabbisogno energetico 18,550

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate

Spese arretrate al 11/09/2023 € 3.483,52

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.900,00 circa

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: Presente a firma della società del 19-05-2020.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie

Pag. **6**



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

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per una diversa distribuzione del bagno. E' necessario la presentazione di una CILA in sanatoria con parziali opere di adeguamento. Costo complessivo circa € 4.000 che verranno detratti dalla valutazione.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

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
appartamento e cantina	mq.	39,0	100%	39,0
		39,0 mq. lordi		39,0 mq. commerciali



8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2022 – Lorenteggio- Inganni -Bisceglie -San Carlo B
che dà quotazioni da € 1.600 a € 2.500 (abitazioni di tipo economico normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2023

Zona: Lorenteggio- Inganni -Bisceglie -San Carlo B.

valore di compravendita prezzo min. € 2.400,00 / prezzo max. 2.750,00 (Euro/mq)

- F.I.M.A.A.

Periodo 2-2022 – Milano Inganni

Appartamenti vecchi min € 1.600 max € 2.000

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

[Via Carlo Marx 5](#), Appartamento all'asta di quattro locali al piano 1 mq 125 € 213.750,00
(€/mq 1.710,00)

[Via Benedetto Cacciatori 5](#), Appartamento di due locali al piano 2 mq 65 ristrutturato e arredato € 229.000,00 **(€/mq 3.520,00)**

8.5 Valutazione LOTTO UNICO



Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano 3, con cantina	39	€ 1.600,00	€ 62.400,00

8.6 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	€ 62.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.120,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
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 quota di 1/1	€ 51.780,00
arrotondato	€ 52.000,00

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: 10/09/2023

I'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali
- 4) Estratto conto spese condominiali-
- 5) Regolamento di condominio
- 6) Certificato di Idoneità Statica
- 7) Planimetria catastale

