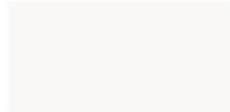


Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

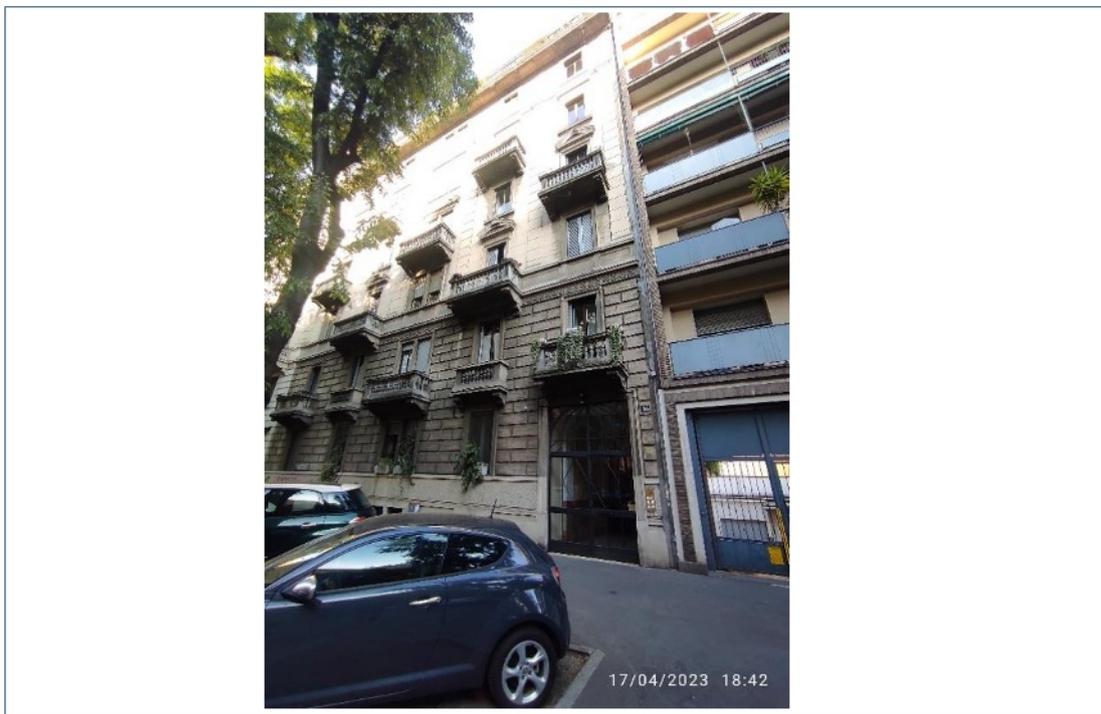


RG. 725 2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Principe Eugenio 36



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo Unico**

Beni in Milano via Principe Eugenio 36

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 220, particella 122, subalterno 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 464,81

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore, ai fini della procedura il bene è da considerarsi libero.

Contratti di locazione in essere

In risposta all'interrogazione dello scrivente del 31/03/2023 prot. 107550, l'Agenzia delle Entrate comunica che, come rilevato al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, alla data del 11/04/2023, per l'immobile sito in Milano identificata al fg. 220 p.lla 122 sub. 2, risulta in essere contratto di locazione registrato il 24/09/2020 presso UT Milano 5 al n. 8948 serie

3T (si allega interrogazione).

L'interrogazione riporta che tale contratto risulta però risolto in data 31/12/2020, quindi alla data attuale non sussistono contratti efficaci che gravano sull'immobile oggetto di perizia.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 385.000,00

da occupato: non ricorre



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

Servizi offerti dalla zona: la zona offre i più svariati servizi comuni ad un'utenza residenziale.

Principali collegamenti pubblici: la zona offre collegamenti con autobus e fermate della metropolitana (MM Cenisio a mt 500 circa)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km svincolo Portello/Ghisallo.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne all'appartamento.

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

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco bugnato con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non attenzionato in quanto l'unità è al piano rialzato;
- portineria: vi è presenza di portineria.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne all'appartamento.

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, e bagno.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo Unico:

Appartamento:

- esposizione: unica lato strada via Principe Eugenio;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo originarie, in cucina e nel bagno in ceramica (non originaria) rifatte nel tempo;
- infissi esterni: in legno a battente e con scuri in legno scorrevoli complanari;
- porta d'accesso: in legno di tipologia originaria;
- porte interne: in legno laccate bianche del tipo originario e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,60 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto con finiture originarie.



Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: condizioni originarie.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semicentrale di pregio ad alta densità abitativa, dotata di servizi alla residenza e ottimamente servita dai mezzi di trasporto.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificazioni

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risultano certificazioni

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/04/2023., nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie

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 da interlocuzione con l'agenzia delle entrate allegata alla presente perizia.

4 PROVENIENZA (all. ..)**4.1. Attuali proprietari**

In forza di atto di compravendita in autentica

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di per acquisto con atto di compravendita in autentica

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Letterio Claudio Scordo Notaio in Milano alla data del 21/09/2022, implementata dalla lettura e presa visione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano si evince:



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**

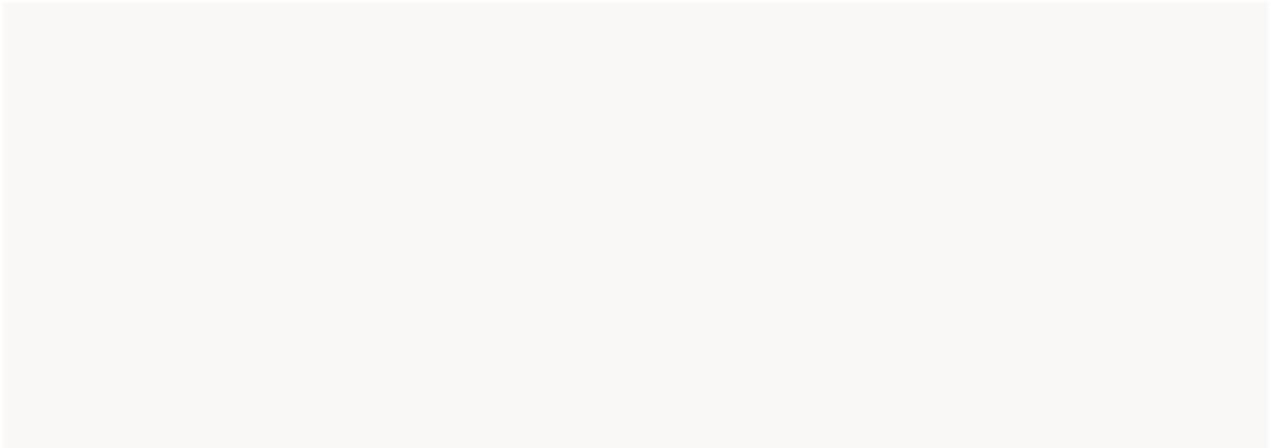
nessuna.

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

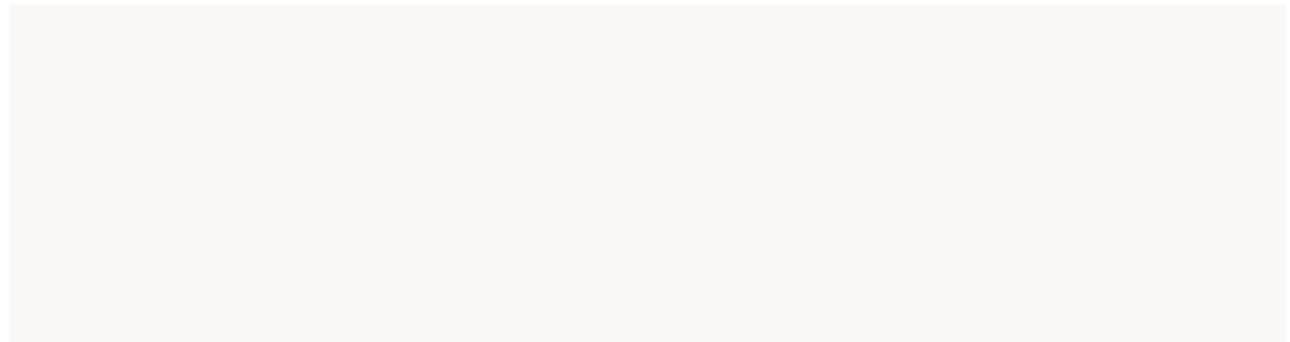
nessuna

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

- **Iscrizioni**



- **Pignoramenti**



- **Altre trascrizioni**

nessuna



5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [redacted] con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. ...)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 50,56

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato 55,32.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 3.000/00: €

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.260,60

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 23/01/2023 gravanti sull'immobile per € (all'atto della richiesta l'amministratore ha restituito una delibera per spese straordinarie per complessivi 10.128,35 senza indicare la quota che grava sull'immobile pignorato, tenuto conto della quota millesimale di proprietà si stima possano gravare spese straordinarie per 500/600 euro sull'immobile oggetto di perizia)

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: nessuno

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento è sito al piano rialzato ma sono presente n. 5 gradini senza alcun ausilio all'abbattimento delle barriere.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre del 1967 (precisamente è possibile ipotizzare la data di costruzione negli anni 30 del secolo scorso).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile oggetto di pignoramento è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite

Si è provveduto ad acquisire la pratica edilizia originaria che era in possesso dell'amministratore di condominio

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla pratica edilizia acquisita.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'agenzia del territorio, la planimetria è ancora quella originaria del 20 febbraio del 1940.

La planimetria riporta l'errore di identificazione del civico al numero "46" anziché al numero "36", l'errore può essere sanato con una normale richiesta di rettifica all'agenzia del territorio mediante il deposito di un nuovo elaborato.

Costi tecnici: 300/400 €.

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
appartamento	mq.	73,0	100%	73,0
cantina	mq.	3,2	30%	1,0
		76,2		74,0
		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 2022 – zona Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI che dà quotazioni da 4.900 a 7.000

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: di Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Valore mercato prezzo min. 4.900 / prezzo max. 7.000(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 12,5/ prezzo max. 20 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare MILANO

Periodo: 2022

Zona: CENISIO, FARINI, SARPI

valore di compravendita prezzo min. 4.693 / prezzo max. 6.591 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 13,74 / prezzo max. 19,29 (Euro/mq/anno)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

In considerazione dello stato manutentivo dell'appartamento di prende a riferimento un valore a mq pari a € 5.500,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	74,0	€ 5.500,00	€ 407.000,00
				€ 407.000,00

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 UNICO	€ 407.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 20.350,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 386.250,00
arrotondato	€ 385.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato
Non ricorre

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato
Non ricorre

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Emilio Mancini 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: .../...../.....

l'Esperto Nominato
Arch. Emilio Mancini



ALLEGATI

- 1) Stralcio pratica edilizia rep. 81077
- 2) Planimetria Catastale
- 3) Estratto di mappa
- 4) Banca dati quotazioni Agenzia delle Entrate
- 5) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 6) Situazione Debitoria Unità condominiale
- 7) Documentazione ex art. 567 visionata notaio Scordo
- 8) Interrogazione Agenzia delle Entrate verifica contratti registrati
- 9) Regolamento Condominiale
- 10) Documentazione fotografica

