

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 138/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Opera (Mi), via Giuseppe Verdi n. 1-3



INDICE SINTETICO**Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Opera (Mi) via Giuseppe Verdi n. 1-3, scala B, piano S1 - 2
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **6**, particella **9**, subalterno **39**

Stato occupativo

Libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi conforme.

Conformità catastale

Stato dei luoghi conforme.

Comproprietari

Nessuno, oltre al debitore.

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 72.800,00** (euro settanta duemilaottocento/00) **proprietà intera quota**

NOTA: in data 26/01/2024 la scrivente ha eseguito un secondo sopralluogo al fine di individuare la cantina. Mediante un "censimento" precedentemente eseguito dallo studio di amministrazione e grazie all'ausilio di un consigliere, è stato possibile per la sottoscritta individuare la cantina (a cui da rogiti è attribuito il n. 39) abbinata all'appartamento, senza tuttavia potervi fare accesso per mancanza delle chiavi.

Per raggiungere il vano cantina dalle scale si svolta a sinistra e si percorre il corridoio comune: il vano risulta essere il penultimo sulla destra, con affaccio su via Verdi.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2)

Complesso edificato di 3 corpi di fabbrica configui di cinque e quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, con accesso – con riferimento all'edificio B - da via Giuseppe Verdi n. 1.

Caratteristiche descrittive:

- facciate: zoccolo rivestito in lastre di pietra, indi intonaco tinteggiato;
- accesso: cancello pedonale da via Verdi, androne e vano scala comune;
- ascensore: non presente;
- androne comune: pavimento in palladiana di marmo, pareti intonacate e tinteggiate;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (scala B), composto da due locali oltre servizio, con annessa cantina di pertinenza e cortile interno comune.

Appartamento

- struttura: cemento armato e laterizio;
- esposizione: mono affaccio ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tende alla veneziana in alluminio;
- porte interne: a battente in vetro e legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina (solo lato parete attrezzata);
- pavimenti: in ceramica e in graniglia;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,00m circa;
- condizioni generali: sufficienti.

Cantina

- porta in lamiera zincata.
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti ad intonaco rustico.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Opera, catastalmente identificato al fg. 6, mapp. 9, sub. 39 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.



- **Misure Penali**
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 22/03/2023 ai nn. 38334/26440 in forza di atto giudiziario emesso in data 22/02/2023 rep. 2323

a favore:

CONDOMINIO DI VIA VERDI N. 1 con sede in Opera (MI), c.f. 95608320156

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Opera, identificato catastalmente al foglio 6, particella 9, subalterno 39, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria**
Nessuna.
- **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo e, rispetto al certificato ipotecario speciale in atti, non si rilevano ulteriori formalità.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio R.G. s.a.s. di C. Giolito &C., con sede in Opera, via Allende n. 4. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito il seguente responso di cui seguono i dati salienti e a cui si rimanda ([all. 10](#), [all 11](#)):

- spese medie annue gestione ordinaria	€ 2.300,00/2.400,00;
- debito pregresso di competenza anno precedente	€ 2.050,00;
- debito pregresso di competenza anno corrente	€ 2.300,00;
- non sono state deliberate spese straordinarie al 1/06/2023	
- millesimi di proprietà	41,44;
- servizio di portineria non presente	



NOTA: sul regolamento di condominio (non trascritto) si legge quanto segue "VENDITA DI PROPRIETA' INDIVIDUALI. Ogni condomino che intende vendere la sua proprietà individuale è tenuto a precisare i termini della sua offerta agli altri condomini, tramite l'Amministratore, ed a preferire come acquirente un altro condomino a parità di condizioni.

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

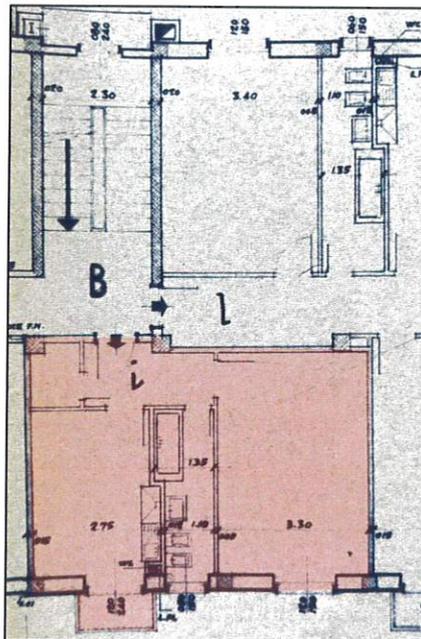
6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale visionata (da all. 12 ad all. 17 ambo inclusi)

- **P.E. n. 49** del **5/02/1955**, (**all. 12**) rilasciata al *[redacted]* per "costruire uno stabile ad uso abitazione civile con laboratori" in via Zerbo n 4 e via Verdi n. 1 -3 (schema grafico che segue);
- **P.E. n. 49** del **16/10/1959**, (**all. 13**) rilasciata al *[redacted]* per "costruire nel cortile delle case A-B-C site in via Verdi dei boxes e un locale deposito" in via Verdi;
- **Collaudo** dei cementi armati n. 4235 del 13/12/1959 (**all. 14**);
- **Abitabilità** stabile di via Verdi 1 del 7/10/1959 (**all. 15**);
- **P.E. n. 52** del **22.09.1960** presentata dal sig. *[redacted]* per "costruire box per auto" in via Verdi (**all. 16**);
- **P.E. del 16.10.1978** presentata dal sig. *[redacted]* per "eseguire l'apertura di n. 2 finestre" nei locali guardiola (**all. 17**);



7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **conforme** al titolo edilizio di cui al precedente punto 7.1 P.E. n. 49 del 5/02/1955.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata in data 24/05/1960.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Nessuna regolarizzazione necessaria.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	40,5	100%	40,5
balcone	mq.	1,5	30%	0,5
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		50,0		43,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Opera
- Agenzie immobiliari



OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)

periodo: 2° semestre 2022

Comune: Opera

abitazioni civili in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.250,00

abitazioni civili in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 2.250,00 a 2.850,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2023

Comune: Opera

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 1.500,00 a 1.700,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	43	1.900,00	€ 81.700,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 81.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.085,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 4.800,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 72.815,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

Comune di OPERA via Giuseppe Verdi n. 1 (scala B)

foglio 6, particella 9, subalterno 39 (appartamento al piano 2 con cantina)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 72.800,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 30/01/2024

**ELENCO ALLEGATI (da 1 a 17 restano invariati)**

- all. 1.** documentazione catastale
- all. 2.** documentazione fotografica
- all. 3.** verbale di sopralluogo
- all. 4.** risultanze Agenzia Entrate
- all. 5.** Certificato ipotecario speciale ex art 597 cpc
- all. 6.** titolo di provenienza quota di 1/2 (anno 1989)
- all. 7.** titolo di provenienza quota di 1/2 (anno 2005)
- all. 8.** ispezione ipotecaria immobile elenco sintetico formalità
- all. 9.** ispezione ipotecaria per soggetto elenco sintetico formalità
- all. 10.** risultanze amministrazione condominiale
- all. 11.** regolamento di condominio
- all. 12.** P.E. 49 del 05.02.1955
- all. 13.** P.E. 49 del 16.10.1959
- all. 14.** collaudo cementi armati
- all. 15.** abitabilità del 07.10.1959
- all. 16.** P.E. 52 del 22.09.1960
- all. 17.** P.E. del 16.10.1978
- all. 18.** documentazione fotografica della cantina del 26/01/2024

Attestazione invio della relazione di stima alle parti della relazione di stima aggiornata e dell'allegato 18