

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 317/2020

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Tito Livio 29



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Tito Livio 29

Categoria: A3[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 483, particella 307, subalterno 18,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **231.000,00**



LOTTO UNICO**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di MILANO, appartamento sito al piano 6 con accesso da via Tito Livio 29, composto di due locali oltre cucinotto, ripostiglio e bagno. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

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

Intestati:

dati identificativi: **fg. 483 part. 307 sub. 18**

dati classamento: **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**-Indirizzo: VIA TITO LIVIO n. 29 Piano 6-
Rendita: Euro **464,81**

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/12/2012 Pubblico ufficiale NAPOLI Sede MILANO (MI) - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 9990 n. 134 registrato in data 03/02/2016 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE FORNASEA Voltura n. 12900.1/2016 - Pratica n. MI0095435 in atti dal 02/03/2016

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: cortile, condominio Tito Livio 31, via Tito Livio,, proprietà di terzi, vano scala ascensore;

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: periferica

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 inferiore, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata su rotaie linea 16 a circa 0,1 km; fermata su gomme linea 91 a 0,4 km; stazione MM linea 3 a circa 1,5 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,0 Km ingresso A1;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1958/1960

- facciate: rivestite in parte con lastre e listelli tipo travertino ed intonaco con pitture;
- accesso: da portoncino su via Tito Livio 29;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo- ballatoi in palladiana
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di MILANO, appartamento sito al piano 6 con accesso da via Tito Livio 29, composto di due locali oltre cucinotto, ripostiglio e bagno. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucinotto- il tutto in scarse condizioni
- pavimenti: marmette di graniglia; Lo stato di conservazione delle finiture è scarso;
- infissi esterni: in alluminio;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- altezza dei locali: 3,0;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse
-

2.4. Breve descrizione della zona

periferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destina-



zione residenziale popolare- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista di APE

Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Non è stata ancora completata e depositata

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dal debitore.

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 ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 3**):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. alla data del 14-04-2020, implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 24-05-2022 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**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Proprietà 23,4800-
Ascensore 50,5000- ;

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.600,00 circa

A chiusura della gestione ordinaria 2020/2021 in data 30.09.2021 il debito era di € 13.429,22

Oltre a tale importo è stata chiusa la gestione straordinaria rifacimento caldaia con debito di € 1.761,39

Inoltre sono state emesse le rate per la gestione straordinaria terrazzo per un totale di € 1.526,20

Cause in corso: in oggetto

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

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data anteriore al 01 settembre 1967

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava conforme.

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 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:

9 STIMA				
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,0	100%	55,0
55,0				55,0

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 2021 – zona D16 – periferica

Periferica/ TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

che dà quotazioni da € 2.300 a € 3.000 (abitazioni di tipo civile -normale)

Borsino Immobiliare

Zona: Semiperiferica/ TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

Periodo: 2022

Zona: semiperiferica

valore di compravendita prezzo min. 2.950 / prezzo max. 4.000 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2-2021

Zona: Periferica-

valore di compravendita prezzo min. 1.600/ prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

appartamenti vecchi da ristrutturare

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Tito Livio 29 bilocale piano terzo mq 51 ristrutturato € 290.000 **(€/mq 5.680,00)**
- Via Val Bogna 6 bilocale piano primo mq 54 buone condizioni € 240.000 **(€/mq 4.400,00)**

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	55,0	€ 4.500,00	€ 247.500,00
				€ 247.500,00

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



• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 231.125,00
arrotondato	€ 231.000,00
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 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 risulta locato

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: 24-05-2022

I' Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga



ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Situazione spese condominiali
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Planimetria catastale

