

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1087/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano

via Simone Saint Bon 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano, via Saint Bon 2

Categoria: A3[Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 422, particella 44, subalterno 704,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 428.000,00**



LOTTO UNICO

(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano, appartamento sito al piano secondo con accesso da via Simone Saint Bon 2, servito da scala con ascensore, composto da quattro locali, due bagni, ampia cucina e due balconi. Completa la consistenza cantina al piano interrato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1000/1000

Proprieta'

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

Intestati:

1000/1000

Proprieta'

dati identificativi: **fg. 422 part. 44 sub. 704**

dati classamento: A/3, Classe 3, Consistenza 9 vani- Indirizzo: VIA SIMONE DE SAINT BON n. 2 Piano 2-S1-Rendita: Euro 1.045,83

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/05/2014 Pratica n. MI0243184 in atti dal 27/05/2014 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 41930.1/2014)

Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: parti comuni e proprietà di terzi a due lati, enti comuni, via Saint Bon, cortile comune;

della cantina: proprietà di terzi a due lati, parti comuni a due lati;

1.4. 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: periferia

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: discreta presenza nelle vicinanze di attività commerciali di ogni genere, supermercati, scuole, centri sportivi, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: MM2 fermata Inganni a circa 0,4 km, immediate vicinanze fermate linea 49-37-327

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest a circa 5,0 Km;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre interrato, edificato in epoca ante 1 settembre 1967

- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: da portoncino su strada;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri – si presenta con distacco delle pitture della facciata, sottobalconi con intonaco ammalorato;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano, appartamento sito al piano secondo con accesso da via Saint Bon 2, servito da scala con ascensore, composto da quattro locali, due bagni, ampia cucina e due balconi. Completa la consistenza una cantina al piano interrato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: mono
- pareti: ceramica bagni in mediocri condizioni, e pareti tinteggiate
- pavimenti: graniglia di cemento; Lo stato di conservazione delle finiture è mediocre;
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- condizioni generali dell'appartamento: discreto

2.4. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale popolare- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buona.

2.5. Certificazioni energetiche:

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

Certificazioni di conformità degli impianti

Non pervenuti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'edificio è in possesso del CIS di primo livello del giugno 2022 a firma dell'ing. Sergio Myallonnier.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata occupata dalla debitrice non presente al sopralluogo.

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

: Proprieta'

1000/1000 compravendita con atto Notaio Dott. Paolo Consolandi del 26-06-1974 rep. 32331 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 19/07/1974 ai nn. 18218/15688, la Signora
 /endeva alla signora
 Proprieta' 1000/1000



4.2. Precedenti proprietari

Anteriore al ventennio i beni erano di proprietà della signora
Proprietà 1000/1000

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo alla data del 01-12-2020, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 25-01-2023 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

- 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

Nessuna

- Pignoramenti

Pignoramento del 15-10-2021 rep. 12919 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano trascritto
il 28-10-2020 ai nn. 70186/45322 **a favore del** contro -
nata a Proprietà 1000/1000

- Altre trascrizioni

nessuna

Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio
che seguono (all. 6)

che ha fornito le informazioni

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento Millesimi 78,00

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 5.700,00 circa

Spese arretrate: CONSUNTIVO 20-21 EURO 4256,61, OLTRE A CONGUAGLIO ANNI PRECEDENTI
DI EURO 16.030,47 E PREVENTIVO ESERCIZIO 22/23 PER EURO 5.690,59

ESERCIZIO 20-21 EURO 4256,61 ESERCIZIO 22-23 EURO 5.690,59

Alla data del 11-01-2023 il debito della
biennio)

era di € 20.286 (riferito all'ultimo

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 con licenza edilizia del 17-02-1960 atti 27895/48054. Successivamente è stata presentata a sanatoria CIAEL del 21-05-2014 PG 334021/2014 Progr. 9428/2014 del 29-05-2014 per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava difforme rispetto alla CIAEL del 21-05-2014 PG 334021/2014 in sanatoria, in quanto il bagno e la cucina lato via Saint Bon sono state fuse ricavando una cucina unica.

Dalla verifica dei rapporti aeroilluminanti non è possibile procedere alla sua sanatoria senza ricavare una piccola parete che riduca l'ambiente. Pertanto è necessario presentare una CILA in sanatoria con esecuzione di una parete che riduca la superficie. Il costo complessivo sanzione compresa è di circa € 5.000 che verranno detratti dalla stima complessiva.

6.5. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme per i motivi sopra esposti. Si rende necessaria la presentazione di una nuova scheda con costo di circa € 800 costo che verrà detratto dalla stima complessiva



8 CONSISTENZA

7.1. 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), nonché alla superficie catastale indicata nella visura, come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento con cantina	mq.	146,0	100%	146,0
146.0				146.0

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

1° semestre 2022 – zona D25 microzona catastale n. 47

Periferica - **Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.**

che dà quotazioni da € 2.000 a € 3.200 (abitazioni di tipo civile -normale)

Borsino Immobiliare

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Periodo: 2022

valore di compravendita (appartamenti in fascia media di zona) prezzo min. 2.900 / prezzo max. 4.000 (Euro/mq)



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

Periodo: 2-2022

Zona: Centro

valore di compravendita prezzo min. 2.000/ prezzo max. 2.700 (Euro/mq)

appartamenti ristrutturati

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Saint Bon 38 trilocale piano secondo mq 85 ristrutturato € 369.000 **(€/mq 4.341,00)**
- Via Via Berna 21 (primaticcio) trilocale piano primo mq 100 ristrutturato € 379.000 **(€/mq 3.790,00)**

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con cantina	A3	146,0	€ 3.200,00	€ 467.200,00

€ 467.200,00

8.4. 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	€ 467.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 23.360,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.800,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 10.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 428.040,00
arrotondato	€ 428.000,00
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: 20-01-2023

L'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- comunicazione amministratore di condominio
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Planimetria catastale
- 8) Titoli edilizi-Agibilità
- 9) Atto di provenienza

