



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 760/20

Giudice delle Esecuzioni: **Giacomo Puricelli** promossa
da: Intesa S. Paolo S.p.a

data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinvio 26-10-2021 ore 12.30

Custode: Avv. Luca Salati

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano
Via Francesco Gonin n. 7/9 Piano 3°-5°



INDICE SINTETICO**Dati Catastali Corpo A**

Beni in Milano via Francesco Gonin n. 7/9 piano 3 e 5 ed ultimo

Categoria: A4 [Abitazione di tipo economico] imm. Edificato ante 1967 Dati

Catastali: foglio 509 particella 132, subalterno 89

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risulta libero da persone, sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € 122.000,00

LOTTO 001

(Appartamento + soffitta)

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

1.2. In Comune di Milano (MI) via Privata Francesco Gonin n. 9 appartamento ad uso abitazione posto al piano 3° e Solaio 5° ed ultimo composto da 2,5 locali comprensivi di zona cottura e servizio (**all. n1 Documentazione Foto**).

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di proprietà dell'immobile di.

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune Di Milano, come segue: (all. 5.)

Intestati:

1/1 di proprietà dell'immobile di

dati identificativi: **fogl. 509 part. 132 sub. 89**

dati classamento: categoria A/4 Classe 3 sup. catastale 47 mq di cui coperte 47, rendita € **277,60**

Indirizzo: Via Francesco Gonin n. 7 Milano

Dati derivanti da: Atto Pubblico di Compravendita del 12/07/2007 in atti dal 28/06/2007 Rep. 167013 Rog. Chiodi Daelli Enrico in Milano, Reg. compravendita n. 29204.1/2007

1.5. Coerenze

dell'appartamento:

al piano 3, da nord, via Gonin, altro immobile, ballatoio comune, altro immobile.

della soffitta: da nord, altra ditta, accesso comune, cortile, altra ditta.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano , zona Privata Francesco Gonin 7/9 (Milano)

Fascia/zona: periferica Sud Ovest della città di Milano

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: pizzeria, palestre, supermercato, servizi postali, farmacie, scuole, comune di zona

Principali collegamenti pubblici: 56

Metro più Vicina Viale Monza, Rovereto.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 mt svincolo strada Sp. Ex SS11,

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 5 piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito in data antecedente al 1967 -.

- struttura: muratura mista muratura a c.a.
- facciate: in muratura ed intonaco;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo-granito;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano 3° con soggiorno con angolo zona cottura, camera da letto e bagno; l'immobile.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia,
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti e nel bagno;
- infissi esterni: in legno e ferro;
- porta d'accesso: semplice a doppia mandata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia ma da rifare;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni e termostato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas in cucina e bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: Non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 media circa; condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generale, ma presenta problemi di infiltrazione sulla zona bagno, ed in concomitanza con della condensa per la mancanza di aerazione. Necessita di piccola manutenzione e di verniciatura.

Cantina: non presente

- porta d'accesso: non presente
- pavimento: non presente
- pareti e plafone: non presente

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Milano, in particolare si trova sud ovest del Comune di Milano, nella zona oggi denominata Gimbellino.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate al terziario. L'area è soggetta ad una recente e lieve gentrificazione .

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. L'impianto elettrico da rifare.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3/05/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con accesso forzato. **(all. 2 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla richiesta eseguita presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato con risposta dell'agenzia delle Entrate **(all. 8)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

di proprietà dell'immobile di Mr Privacynato in

5. In forza Atto Pubblico di Compravendita del 12/07/2007 in atti dal 28/06/2007 Rep. 167013 Rog. Chiodi Daelli Enrico in Milano, Reg. compravendita n. 29204.1/2007 **5.1.**

Precedenti proprietari

- tizio proprietario dal 26-01-1979 Voltura in atti dal 09.091998 Rep. 491437 Rog. Gelpi , Milano 1/1
- Società in Accomandita Semplice Immobiliare S. Luigi 1/1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
 - **Misure Penali:** Non Presenti
 - **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti
- Eventuali note:

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE CONTRO del 12/07/2007 - Registro Particolare 13533 Registro Generale 52903
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 167014/32937 del 28/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico Documenti
successivi correlati:
1. Annotazione n. 6100 del 22/11/2013 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120
QUATER DEL D.LGS.
385/1993) Pag.

1 - • Pignoramenti

ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2017 - Registro Particolare 12383 Registro Generale
69580 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6850 del 26/04/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

• Altre trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/2007 - Registro Particolare 29204 Registro Generale
52902 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 167013/32936 del
28/06/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MILANO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE Nota
disponibile in formato elettronico

(all. 3 Visura Ipotecaria)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Lorma SNC con il seguente numero di telefono 02417529 che ha fornito le informazioni che seguono .

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Non ha fornito le informazioni Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile **€ 958,00 circa**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 2.369,00.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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.

7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Presenti

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non esiste l'ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

8.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Milano - (all. 07):

- Dalla istanza eseguita presso il comune di Milano, si è rinvenuto solo la parte legata al sistema fognario, lo scrivente ha sottolineato l'assenza di altra documentazione richiedendo di approfondire la ricerca.
- Ad oggi nulla è pervenuto.
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risultava conforme, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica. **8.2.**

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

9.1. 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. | 50,0 | 100% | 50,0 |
| soffitta | mq. | 4,0 | 30% | 1,2 |
| terrazza scoperta | mq. | 0,0 | 10% | 0,0 |
| | | 54,0 | | 51,2 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9 STIMA

10.1. 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 al momento dell'aggiudicazione.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020
 – Periferica/Milano, che da quotazioni da 1700 - 2550 per immobili buoni, per abitazioni civili ottimo da 2500 a 3600. Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica

Valore mercato prezzo min. 1750/ prezzo max. 2500(Euro/mq)

Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona € 2.400/2.720 da immobiliare.it, in riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

In coerenza con lo stato generale dei luoghi, le indagini di mercato di immobili in vendita nella medesima zona si sono rilevati i seguenti prezzi medi di mercato pari ad € 4.040,00 ma ancora non venduti.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio è di €. 2.550/2.600 Mediando i valori si ottiene = € 2.570,00

Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A4 | 51,0 | € 2.570,00 | € 131.070,00 |

€ 131.070,00

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 | € 131.070,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 6.553,50 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • | |
| spese insolute ultimi due anni di condominio | € 2.369,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 122.147,50
arrotondato **€ 122.000,00**

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 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

Non necessario perché l'immobile risulta libero

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Ci si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento in merito alla posizione urbanistica-catastale

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T..

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: 19/10/2020

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1)** Documentazione fotografica
- 2)** Verbale di sopralluogo
- 3)** Certificato ipotecario
- 4)** Atto di vendita
- 5)** Visura e plan catastale
- 6)** Atto di vendita
- 7)** Documenti rinvenuti al comune
- 8)** Risposta Amministratore
- 9)** Valori Ag. Entrate + Immobiliare + ricerca
- 10)** Onorario del Ctu + Spese