

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 818/2018**

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliari in**

**Milano- Via Rembrandt 63**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Beni in** : Milano- Via Rembrandt 63

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 376, particella 325, subalterno 31,

### Stato occupativo

#### Corpo A:

occupato dal debitore con la sua famiglia

### Contratti di locazione in essere

No

### Comproprietari

No

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota da libero:                    **€ 266.000,00**



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

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato proiettantesi in elevazione con nove piani fuori terra, con accesso diretto dalla via Rembrandt ed esattamente dal civico n. 63. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. L'appartamento, posto al piano primo si compone di ingresso- cucina, tre locali, bagno e due balconi. Le finiture sono con pavimenti in ceramica nei servizi, marmo soggiorno e corridoio, parquet camera. I serramenti sono in legno con tapparelle. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre. Completa la consistenza una cantina al piano interrato.

**Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)**

**Intestati:**

**dati identificativi:** fg. 376 part. 325 sub. 31

**dati classamento:** Cat. A/3 -classe 4- consistenza 5,5 vani- superficie catastale mq 92, piano 1-S1 -R.c. 752,74

**Indirizzo :** VIA REMBRANDT n. 63 piano: 1-S1;

**Dati derivanti da:**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2017 protocollo n. MI0444601 in atti dal 16/10/2017  
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 131526.1/2017)

**Coerenze**

**Appartamento**



In corpo unico da nord in senso orario: appartamento di terzi, vano scala comune, cortile comune a tre lati

### **Cantina**

In corpo unico da nord in senso orario: proprietà di terzi a due lati, enti comuni a due lati;

## **1.2. 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: semiperiferica

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 inferior e superiore;

Principali collegamenti pubblici: MM1 a circa 1 km; fermata autobus n. 63-80 nelle immediate vicinanze

### **Caratteristiche descrittive esterne**

- costruzione ante 1967 di tipo civile
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: in lastre di marmo tipo travertino
- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo
- portoncino capo scala in ferro
- ascensore: si
- Riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: discrete

### **2.2. Caratteristiche descrittive interne**



## **Corpo A:**

### Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: marmo e legno
- infissi esterni: in legno
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca in condizioni medio-cri;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

### Cantina

- pavimenti in battuto di cemento
- pareti in muratura
- porta in legno

## **2.3. Breve descrizione della zona**

periferica con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche di pregio /epoca . Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

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

## **Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)**

Non reperita

## **2.5. Certificazioni di idoneità statica**

Non reperita



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Occupato dal debitore e la sua famiglia

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuali proprietari

#### 4.2. Precedenti proprietari

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 21-10-2023 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**



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**

nessuna

- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo , che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di proprietà 15,460

Millesimi riscaldamento 16,600

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01-05-2022 al 30-04-2023 € 4.000,00 circa

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: no

Spese arretrate:

in merito all'argomento l'amministratore ha comunicato allo scrivente, come da mail allegata, che tutta la documentazione delle gestioni 2019/20, 2020/21, 2021/22 sono all'esame del Revisore dei Conti nominato e pertanto non è in grado di fornire ulteriori indicazioni.

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 even-

Pag. 6



tuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante il 1967 con Licenza edilizia atti n. 80909/1341/57 e successiva Licenza edilizia del 31/05/1960 atti n. 88055/2416/60. In data 30-06-1972 atti n. 43323 PG 6044 Ep/1972 è stata rilasciata Licenza di occupazione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo si è riscontrato una modifica del tavolato divisorio del bagno con la camera.

### Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

## 8 CONSISTENZA

### 7.3 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:

Destinazione	U.M.	Sup. commerciale	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento e cantina	mq.	91,0	100%	91,0
		<b>91,0</b>		<b>91,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

Fig. 7





### 8.3 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.

### 8.4 Fonti d'informazione

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

1° semestre 2023 – Zona D24 Segesta-Aretusa- Vespri Siciliani

che dà quotazioni da € 2.400 a € 4.000 (abitazioni di tipo civile normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2023

Zona: Segesta-Aretusa- Vespri Siciliani

valore di compravendita prezzo min. 3.550,00 / prezzo max. 4.850,00 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Trilocale Via Rembrandt- piano 1- costruzione 1960 - ristrutturato mq 90 € 425.000 (€/mq 4.722,00)

Trilocale- via Rembrandt 74- piano 1 mq 97-ristrutturato- € 380.000(€/mq 3.900,00)

quadrilocale- via Rembrandt 45- piano Rialzato mq 135- da ristrutturare- € 370.000(€/mq 2.740,00)

### 8.5 Valutazione LOTTO UNICO



Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano primo, con cantina	91	€ 3.200,00	€ 291.200,00

### 8.6 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

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 291.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.550,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 8.000,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 265.950,00</b>
<b>arrofondato</b>	<b>€ 266.000,00</b>

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 risultano contratti di locazione



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: 19/10/2023

I'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visure ipotecarie/catastali
- 4) Planimetrie catastale
- 5) Estratto conto spese condominiali-
- 6) Lettera amministratore di condominio
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Agibilità

