

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1239/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa xxxxx xxxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita nel Comune di Opera,
frazione Noverasco, in Via Sporting Mirasole 34
e posto auto coperto



FOTO ESTERNO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene nel Comune di Opera frazione Noverasco in Via Sporting Mirasole n. 34

Categoria: A2 [Abitazione civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 128, subalterno 3,

Corpo B

Bene nel Comune di Opera in Via Sporting Mirasole n. 32

Categoria: C6 posto auto coperto

Dati Catastali: foglio 1, particella 129, subalterno 83,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla proprietà

Corpo B: al sopralluogo occupato dalla proprietà

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Oltre gli esecutati nessun altro proprietario

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 253.000,00

LOTTO 001**(Appartamento con cantina + posto auto coperto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI), frazione Noverasco, via Sporting Mirasole n. 34 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da quattro locali due bagni, una cucina abitabile, tre balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di XXXX XXXXX nata a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXX libera all'atto dell'acquisto, e $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXXXX a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXX nubile all'atto dell'acquisto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Opera come segue: (all. 001)

Intestati:

XXXXXX XXXX nata a Milano il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXX Proprietà $\frac{1}{2}$

XXXXXX XXXXX a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX Proprietà $\frac{1}{2}$

dati identificativi: **fg 1 part. 128 sub. 3**

dati classamento: Categoria A2, classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 136 mq, 132 mq escluse le aree scoperte, Rendita catastale € 1.229,17

Indirizzo: Via Sporting Mirasole n 34 piano 1-S1

Dati derivanti da: Visura storica Catastale e rogito notarile.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: partendo da Nord e procedendo in senso orario, appartamento interno 2, cortile comune per più tratte, enti comuni a chiudere.

della cantina: partendo da Nord e procedendo in senso orario, corridoio comune, cantina interno 2, intercapedine, cantina interno 4 a chiudere.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI), frazione Noverasco, via Sporting Mirasole n. 32 posto auto coperto al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile di XXXX XXXXX nata a Milano il XXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX libera all'atto dell'acquisto, e ½ di proprietà dell'immobile di XXXXXXX XXXXXXX a Milano il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX nubile all'atto dell'acquisto

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di OPERA come segue: (all. 001)

Intestati:

XXXX XXXXX nata a Milano il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà ½

XXXXXXXX IXXXXXX a Milano il XXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà ½

dati identificativi: **fg 1 part. 129 sub. 83**

dati classamento: Categoria C6, classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale 12 mq, Rendita catastale € 24,17

Indirizzo: Via Sporting Mirasole n 32 piano S1

Dati derivanti da: Visura storica Catastale e rogito notarile.

1.4 Coerenze

del box: partendo da Nord e procedendo in senso orario, posti auto interni 58 e 46, enti comuni, posto auto interno 48.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di OPERA frazione Noverasco

Fascia/zona: D1 - 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: L'immobile si trova all'interno del supercondominio di Opera, Noverasco, denominato Sporting Mirasole, al cui interno vi sono molti spazi verdi comuni, il transito delle auto è limitato all'ingresso ai soli residenti ed eventualmente ai loro ospiti. All'esterno del supercondominio si trovano i servizi commerciali e la sede della Polizia Locale.

Nella frazione di Opera, denominata Noverasco, sono presenti varie strutture scolastiche: tra queste vi sono l'Istituto di Istruzione Superiore Italo Calvino, l'American School of Milan e la Scuola Primaria Cervi.

Numerose sono anche le zone sportive: tra queste la piscina comunale Azzurra e il club golfistico Le Rovedine.

Principali collegamenti pubblici: Noverasco non è attualmente servito da linee metropolitane, ferroviarie o tramviarie. Alcune linee di autobus, gestite da ATM, collegano la zona ai comuni limitrofi, come la linea 99 che collega Noverasco a Milano passando per Opera, mentre la linea 222 collega la zona a Milano e a Pieve Emanuele.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,2 Km si trova lo svincolo della tangenziale ovest.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 002)

Edificio di nove piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '70 del secolo scorso

Alla data del sopralluogo l'edificio era coperto da impalcature e teli in quanto era in corso "intervento di manutenzione straordinaria mediante efficientamento energetico e miglioramento sismico".

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate;
- accesso: dal piano terreno, attraverso un portico colonnato, l'androne è delimitato da una grande vetrata con struttura in ferro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: due ascensori;
- portineria: non presente nell'edificio ma all'ingresso del supercondominio.
- condizioni generali dello stabile: Buone, internamente, esternamente alla data del sopralluogo era in corso un "intervento di manutenzione straordinaria mediante efficientamento energetico e miglioramento sismico";

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 003)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, tre balconi, 4 ripostigli.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h=2,10 m circa ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: parquet nelle camere, in piastrelle di marmo in corridoio e soggiorno, in ceramica in cucina e nei bagni;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno scuro con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso, bidè, vasca nel bagno più grande, doccia in quello più piccolo;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'appartamento non è mai stato ristrutturato, ad eccezione dell'imbiancatura delle pareti, per cui lo stato attuale è medio-crescente. L'appartamento necessita di opere di ammodernamento.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

Corpo B

Posto auto coperto:

il posto auto è del tipo coperto, si trova al piano interrato, all'interno di un piano autorimessa, delimitato da strisce verniciate direttamente sul pavimento. È identificato con il numero 47 come indicato anche sulla planimetria catastale. L'accesso carrabile è garantito da una rampa lievemente inclinata mentre l'accesso pedonale è garantito da una scala in muratura situata al piano terreno, nella zona porticata, aperta.

2.4. Breve descrizione della zona

Complesso immobiliare denominato "Sporting Mirasole" composto da 28 corpi di fabbrica ad uso abitazione e 10 corpi di fabbrica interrati ad uso posti auto, il tutto ripartito in 11 condomini. Tutto il complesso comprensivo delle aree destinate a viabilità interna e verde costituiscono il Supercondominio.

2.5. Certificazioni energetiche:

Attualmente non risulta alcuna certificazione energetica, ma essendo l'intero edificio oggetto di manutenzione straordinaria per efficientamento energetico, alla fine dei lavori verrà rilasciato nuovo certificato di prestazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. XXXXX XXXXXXXX era presente una delle esecutate che ha dichiarato di occupare il bene unitamente alla figlia (comproprietaria ed esecutata), al suo compagno e alla figlia di quest'ultimo.

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 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Milano 6 (**all. 004**).

assenti

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

assenti

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 19.07.2011 ai nn. XXXXXXXX derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio XXXXXX in data 18.07.2011 rep. XXXXXXXXXXXXX

a favore di XXXXX XXXXX XXXXXX XXXX con sede XXXXXX, c.f: XXXXXXXXX.

Contro XXXXX XXXX nata a Milano il XXXXXXXXX CF: XXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX a Milano il XXXXXX CF: XXXXXXXX

Importo ipoteca € XXXXXXXXXXXXX di cui € XXXXXXXXXXXXXXX di capitale.

Grava sugli immobili siti nel Comune di Opera, frazione Noverasco identificati catastalmente al **fg 1 part. 128 sub. 3 e al fg 1 part. 129 sub. 83**

Si segnala, come risulta da Certificazione Notarile in atti, la cessione dell'ipoteca.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del XXXXX rep. XXXXXX trascritto il XXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXX XXXXXXXX nata a Milano il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX a Milano il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ciascuna in favore della XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX con sede a Milano c.f. XXXXXXXXXXXXX

- **Altre trascrizioni**

Dalla nuova ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 08.03.2024 non risultano ulteriori formalità iscritte o trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento di cui sopra.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXXX XXXXXXXXXXX con sede in Milano, Via XXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 007 – 008 - 009)**

Gli immobili in oggetto hanno spese di gestione per il condominio e per il supercondominio

CONDOMINIO

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Ascensori	16,54 MM
Spese generali	22,14 MM
Riscaldamento/ACS	22,66 MM
Civico 34	45,49 MM
Autorimessa A	15,20 MM
Manutenzioni	22,14 MM

6.1. Spese di gestione condomino

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023: € 1.775,00€

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.968,82

Spese straordinarie già deliberate per efficientamento energetico e sismico gravanti sull'immobile per € 5.007,34.

L'importo è stato diviso in 30 rate, di cui 21 già scadute per € 3.885,48 non pagate.

SUPERCONDOMINIO

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Spese generali	13,11 MM
Riscaldamento C.T. Nord	2,50 MM
Vigilanza	13,11 MM
Portierato	13,11 MM
Manutenzioni	13,11 MM
Manutenzioni	13,11 MM

7.1. Spese di gestione supercondominio

Si precisa che la gestione del supercondominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/23: € 4.500,00€

Spese ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 9.184,60

Spese straordinarie già deliberate per il supercondominio non rilevate.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

supercondominio

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

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

L'immobile è parte di un complesso immobiliare di natura residenziale denominato "SORTING MIRASOLE" edificato nell'anno 1974

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.):

- Licenza di Costruzione n. 4581 del 21.12.1973 registro costruzioni n. 48/73 N.O. 29/73
- Variante prot. n. 4796 del 15.11.1974
- Abitabilità del 21.07.1977
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 14/2014 del 08.10.2014

8.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo titolo edilizio.

8.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale del 1976 di impianto.

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.	129,0	100%	129,0
balconi	mq.	13,2	30%	3,9
cantina	mq.	4,5	25%	1,1
		146,6 mq. lordi		134,1 mq. commerciali

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Posto auto	mq	12 mq	100%	12,0
		12,0		12,0
		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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona D1 – Periferica dà quotazioni da 1500€/mq a 2000€/mq

Agenzie immobiliari della zona:

dalle informazioni ricavate si hanno le seguenti quotazioni. Residenziale da 1900,00 €/mq a 2400,00 €/mq

10.3. Valutazione LOTTO 001

Il posto auto coperto viene stimato a corpo e non a misura come è in uso nel mercato immobiliare per questa tipologia di immobili.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	134,1	€ 1.950,00	€ 261.495,00
				€ 261.495,00

Stima dell'appartamento € 254.790,00 che si arrotonda a €261.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore a corpo	Valore Complessivo
posto auto	C6	12,0	€ 5.000,00	€ 5.000,00
				€ 5.000,00

10.4. 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	€ 266.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.300,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 252.700,00
che si arrotonda a	€ 253.000,00
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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato: Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

nessuna

Il sottoscritto Arch. Elisabetta Dirceo 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 osservanza.

Milano li: 08/03/2024

il Perito estimatore
XXXX XXXXX XXXXXXXX

ALLEGATI

- 1) Documenti catastali
- 2) Fotografie esterne
- 3) Fotografie interne
- 4) Agenzia Entrate
- 5) Atto di Provenienza
- 6) Formalità
- 7) Condominio
- 8) Regolamento di Condominio
- 9) Regolamento di Supercondominio
- 10) Concessione Edilizia 1973
- 11) Variante 1974
- 12) Convenzione 1975
- 13) Convenzione 1977
- 14) Abitabilità 1977
- 15) Permesso di Costruire in sanatoria 2014