

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 369/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1:

unità immobiliari in Milano via San Vittore 38/A con ingresso da via Bandello 4

LOTTO 2:

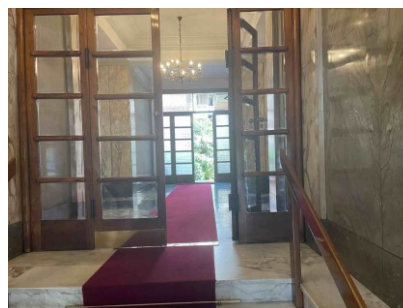
unità immobiliari in Milano via G. Washington 49



Via San Vittore 38/A con accesso da Via Bandello 4



Via Washington 49



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Quota di 7/10

Milano, via San Vittore 38/A con accesso da via Bandello 4

Categoria: C2[deposito]

Dati Catastali: **foglio 384, particella 123, subalterno 711,**

Stato occupativo

Corpo A: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

██ quota di 4/10

██ quota di 3/10

██ quota di 3/10

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 65.000,00**

LOTTO 2

Dati Catastali

Quota di 1/1

Corpo A

Milano, via G. Washington 49

Categoria: A3[Abitazione economica]

Dati Catastali: **foglio 431, particella 302, subalterno 710,**

Stato occupativo

Corpo A: occupato con contratto di locazione



Contratti di locazione in essere

Cognome e Nome

Codice Fiscale

contratto di locazione stipulato, registrato ed a tutt'oggi in vigore con i seguenti dati:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2849 SERIE 3T - ID. TELEM: TNL21T002849000II

STIPULATO IL 22/01/2021 E REGISTRATO IL 03/02/2021 presso DPMI1 UT MILANO 1

DURATA DAL 03/03/2021 AL 28/02/2025 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 17.100

Comproprietari

nessuno

Corpo B

Milano, via G. Washington 49

Categoria: C2[magazzino]

Dati Catastali: **foglio 431, particella 302, subalterno 711,**

Stato occupativo

Corpo A: libero

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 556.000,00

da occupato € 473.000,00



LOTTO 1

(Quota di 7/10 di Deposito C/2 -via San Vittore 38/A con accesso da via Bandello 4)

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

Trattasi di quota di 7/10 di deposito posto al piano secondo interrato avente accesso da via Matteo Bandello civ. 4.

Anche se catastalmente risulta facente parte del condominio di via San Vittore 38/A, l'Amministratore di questo condominio ha dichiarato(allegato) che il bene non fa parte del suddetto condominio, pur essendo l'unità immobiliare inglobata strutturalmente nel fabbricato.

Difatti, l'unico accesso all'unità avviene tramite il corsello comune dell'autorimessa di via Bandello 4 adibita a parcheggio e non ha nessuna scala che la collega al condominio di via San Vittore.

L'unità, si compone di due locali con wc, e risulta in gran parte soppalcato e pieno di materiale di proprietà dei debitori rendendo quasi impossibile l'accesso. Le sue finiture sono in pavimenti in battuto di cemento pareti intonacate.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Proprieta' 3/10 in regime di separazione dei beni

Proprieta' 4/10

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

Intestati:

1) Proprieta' 3/10 in regime di separazione dei beni

) Proprieta' 3/10 in regime di separazione dei beni

Proprieta' 4/10

dati identificativi: **fg. 384 part. 123 sub. 711**

dati classamento:

Categoria C/2, Classe 7, - sup. catast. 68 -piano S2 Indirizzo: VIA SAN VITTORE n. 38/A;
CON INGRESSO DA VIA BANDELLO 4 Piano S2 -Rendita: Euro 251,82



Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2009 Pratica n. MI0733362 in atti dal 21/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 163036.1/2009)

1.4. Coerenze

da nord in senso orario in corpo unico: scala comune, cantine di proprietà di terzi, corse-lo box, cavedio comune, parti comuni e terrapieno.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 3/10 in regime di separazione dei beni

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Magazzino

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, banche, zone a verde;

Principali collegamenti pubblici: a circa 0,2 km fermata dell'autobus n. 58-68, a circa 0,8 km MM2 fermata S.Ambrogio

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra oltre a due interrati edificato ante 67

- facciate: rivestimento in lastre tipo intonaco martellato;
- Struttura portante in c.a. eseguito in opera
- copertura a piana
- l'accesso all'unità è reso possibile da via Matteo Bandello 4
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 7/10 di deposito posto al piano secondo interrato avente accesso da via Matteo Bandello civ. 4.



Anche se catastalmente risulta facente parte del condominio di via San Vittore 38/A, l'Amministratore di questo condominio ha dichiarato(allegato) che il bene non fa parte del suddetto condominio, pur essendo l'unità immobiliare inglobata strutturalmente nel fabbricato.

Difatti, l'unico accesso all'unità avviene tramite il corsello comune dell'autorimessa di via Bandello 4 adibita a parcheggio e non ha nessuna scala che la collega al condominio di via San Vittore.

L'unità, si compone di due locali con wc, e risulta in gran parte soppalcato e pieno di materiale di proprietà dei debitori rendendo quasi impossibile l'accesso. Le sue finiture sono in pavimenti in battuto di cemento pareti intonacate.

Corpo A:

deposito

- esposizione: interrato
- pareti: c.a.
- pavimenti: battuto di cemento;
- porta d'accesso: portoncino in ferro;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. Termico: assente
- condizioni generali: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

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

2.5. Certificazioni energetiche:

Non soggetta.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'unità è risultata libera da persone ma piena di materiali da impedire quasi l'accesso

3.2. Esistenza contratti di locazione



non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 3**):

4 PROVENIENZA (**all. 4**)

4.1. Attuali proprietari

1 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/10 in regime di separazione dei beni

2 [REDACTED]
[REDACTED] Proprieta' 3/10 in regime di separazione dei beni

3 [REDACTED] Proprieta' 4/10

con atto di compravendita del 13/06/2018 ricevuto dal Notaio Binacchi Maria Clementina, in Milano (MI), numero 49179/19078 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 18/06/2018 ai numeri 48717/34036, da [REDACTED]
[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio i beni erano di proprietà [REDACTED] in forza di

-compravendita del 14/03/1952 autenticato dal Notaio Gallavresi Cesare di Milano, numero 8282 di repertorio, depositato in atti del medesimo notaio in data 15/03/1952 al numero 8285/3122 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 07/04/1952 ai numeri 10271/8904;

- atto di identificazione del 25/08/1959 autenticato dal Notaio Gallavresi Cesare di Milano, numero 23947 di repertorio, depositato in atti del medesimo notaio in data 26/08/1959 al numero 23949 di repertorio e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 05/10/1959 ai numeri 43628/35356.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo alla data del 15/04/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 13-10-2024 si evince:

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**

- **Ipoteca concessione amministrativa**/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 20/06/2022 ai numeri 49410/9464 per Euro 61.855,22 di cui per capitale Euro 30.927,61 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
gravante sul mappale 123 sub 711;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 02/08/2023 ai numeri 57749/9033 per Euro 100.000,00 di cui per capitale Euro 25.500,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 09-04-2024 rep. 7453 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano trascritto il 09-04-2024 ai nn. 17965/23804 **contro** [REDACTED]
[REDACTED]; **a favore di** [REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è in condominio. L'Amministratore del condominio di via San Vittore 38/A ha dichiarato(allegato) che l'immobile non ha mai fatto parte del condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non vi è condominio

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 1952

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano arrivando alle seguenti conclusioni.

7.1. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia Atti 77184/15592 del 1952. L'unità in precedenza era ex locale caldaia/carbonaia, poi trasformato in deposito.

Attualmente risulta in opera anche un soppalco per gran parte della superficie, edificato senza autorizzazione. Si rende necessaria la presentazione di una sanatoria per un costo complessivo oneri e sanzioni di circa € 5.000 costo che verrà detratto dalla valutazione complessiva.

7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme alla planimetria, perché non risulta rappresentata il soppalco edificato senza autorizzazione. Si rende necessario quindi la presentazione di nuova scheda catastale. Il costo è di circa € 1.000 che verrà detratto dalla valutazione complessiva.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Deposito	mq.	68,0	100%	68,0
		68,0		68,0

9 STIMA**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) -

1° semestre 2024 – zona B21 centro

ZONA Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore

che dà quotazioni da € 650 a € 1.000 (Magazzini -stato conservativo normale)

Borsino Immobiliare

ZONA Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore

Periodo: 2024

Zona: centro Destinazione Magazzini

valore di compravendita prezzo min. 530,00 / prezzo max. 930 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Magazzino, Piano S, Via Olona, San Vittore mq 46 € 50.000 **(€/mq 1.090,00)**
- Magazzino, Piano S, Corso Magenta 78 mq 9 € 20.000 **(€/mq 2.222,00)**

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
magazzino al 2 piano interrato	C/2	68,0	€ 1.100,00	€ 74.800,00
				€ 74.800,00



9.3. 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	€ 74.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.740,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 65.060,00
arrotondato	€ 65.000,00
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 7/10

CRITICITA' DA SEGNALARE

quota 7/10



LOTTO 2

(Quota 1/1 – Appartamento con cantina via Washington 49-Milano)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****2.4. Descrizione del bene**

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terzo di fabbricato edificato nel 1934, a otto piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Washington ed esattamente dal civ. 49 dove è posto il portoncino capo scala. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. L'appartamento, posto al piano terzo si compone di ingresso- cucinotto(ex ingresso), tre locali, bagno e due balconi. Le finiture sono con pavimenti in parquet ed in parte in laminato, ceramica zona ingresso, gres porcellanato in bagno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato, infissi interni ed esterni in legno. La cantina ha pavimenti in battuto di cemento, pareti in muratura e porta in legno. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto.

2.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

██ Proprieta' 1/1

2.6. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(all. 2)

Intestati:

██ Proprieta' 1/1

dati identificativi: **fg. 431 part. 302 sub 710** cat. A/3 cl. 3 superf. catast. Mq 87 RC 464,81

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2017 Pratica n. MI0031817 in atti dal 23/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10580.1/2017)

2.7. Coerenze

in corpo unico da nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala, cortile comune, proprietà di terzi;

2.8. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna;



CORPO: B

2.9. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di cantina posta al piano interrato.

2.10. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

Proprieta' 1/1

2.11. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(all. 2)

Intestati:

Proprieta' 1/1

dati identificativi: **fg. 431 part. 302 sub 711** cat. C/2 cl. 2 superf. catast. Mq 8 RC 7,59

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/01/2017 Pratica n. MI0031817 in atti dal 23/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10580.1/2017)

Coerenze

in corpo unico da nord in senso orario: proprietà di terzi a due lati, corridoio comune a due lati;

2.12. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna;

2 DESCRIZIONE DEI BENI

3.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 0,2 km dalla fermata linea 85-58, ed a 0,8 km dalla stazione della MM4 Bolivar;



3.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra oltre a un interrato edificato nel 1934

- facciate: rivestimento in facciavista bicolore;
- Struttura portante in c.a. eseguito in opera
- copertura a piana
- l'accesso all' unità è reso possibile da portone su strada
- condizioni generali dello stabile: buone;

3.3. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano terzo di fabbricato edificato nel 1934, a otto piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Washington ed esattamente dal civ. 49 dove è posto il portoncino capo scala. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. L'appartamento, posto al piano terzo si compone di ingresso- cucinotto(ex ingresso), tre locali, bagno e due balconi. Le finiture sono con pavimenti in parquet ed in parte in laminato, ceramica zona ingresso, gres porcellanato in bagno. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato, infissi interni ed esterni in legno. La cantina ha pavimenti in battuto di cemento, pareti in muratura e porta in legno. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è discreto.

3.4. Breve descrizione della zona

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

3.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuato presso il catasto energetico, l'unità è risultata dotata di APE valida fino al 02-08-2028 identificativo 1514601946418 classe energetica "F" EPgl, nren 132,28 kWh/m2 anno.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

3.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato con contratto di locazione:
CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2849 SERIE 3T - ID. TELEM: TNL21T002849000II



STIPULATO IL 22/01/2021 E REGISTRATO IL 03/02/2021 presso DPMI1 UT MILANO 1
 DURATA DAL 03/03/2021 AL 28/02/2025 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 17.100
 SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 [REDACTED] A

002 [REDACTED] B

NB il contratto non prevede la cantina

4 PROVENIENZA (all. 4)

6.1. Attuali proprietari

[REDACTED] Proprieta' 1/1 con atto di compravendita a firma notaio Federico Mezzanotte del 16-12-1974 rep 29896/4131 Trascritto Ufficio Provinciale di MILANO – Territorio Data di presentazione 14/01/1975 Registro generale n. 1123 Registro particolare n. 1005 successivo ricongiungimento d'usufrutto in morte di [REDACTED]
 [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo alla data del 15/04/2024, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del 13-10-2024 si evince:

a. 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

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

- **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 02/08/2023 - Registro Particolare 9033 Registro Generale 57749
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 12925 del 24/09/2021
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- **Pignoramenti**

PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE del 09/04/2024 - Registro Particolare 17965 Registro Generale 23804 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 7453 del 09/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] Proprieta' 1/1

Colpisce sub 710-711

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Rizzardini & Associati srl che ha comunicato i seguenti dati.

9.4. Spese di gestione condominiale

Esercizio 01-07-2022 / 30-06-2023

Millesimi di proprietà/Spese generali 19,620

Millesimi ascensore 18,600

Millesimi Riscaldamento 16,043

Servizio di lettura e ripartizione 4,000

Spese di gestione annue € 2700,00

Spese arretrate 4.567,00 alla data del 11-10-2024

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.

9.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

9.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1934

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia Atti 64936/1934 dell'08-05-1934 ed agibilità del 23-12-1935 Atti 87349/15925/1935.



9.7. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni.

Si rende necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria, con un costo approssimativo di € 5.000 che verrà detratto dalla stima complessiva.

9.8. Conformità catastale

Non conforme per le motivazioni di cui sopra. Si rende necessario un aggiornamento. Costo € 1.000

8 CONSISTENZA**10.1. 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	87,0	100%	87,0
Cantina	mq.	8,0	25%	2,0
95,0				89,0

9 STIMA**11.1. 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.

11.2. Fonti d'informazione

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



1° semestre 2024 – zona C17 – semicentrale

ZONA Sempione, Pagano, Washington

Abitazioni civili normali- valore di mercato da € 4.800 a € 6.300

Borsino Immobiliare

ZONA semicentrale: Sempione, Pagano, Washington

Periodo: 2024

Abitazioni valore di compravendita prezzo min. 4.700,00 / prezzo max. 6.700 (Euro/mq)

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

Periodo: 1-2024

Zona: Washington-Po-Vesuvio

valore di compravendita prezzo min. 5.000/ prezzo max. 6.000 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Trilocale via George Washington 29, Milano mq 110 piano 2 € 815.000(**€/mq 7.409,00**)
- Trilocale via George Washington 27, Milano mq 110 piano R € 690.000(**€/mq 6.272,00**)
- Bilocale via George Washington 82, Milano mq 75 piano 8 € 530.000(**€/mq 7.066,00**)
- Bilocale via George Washington 85, Milano mq 85 piano 4 € 530.000(**€/mq 6.235,00**)
- Trilocale via George Washington , Milano mq 80 piano 5 € 590.000 (**€/mq 7.375,00**)

Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	89,0	€ 6.700,00	€ 596.300,00
				€ 596.300,00

11.3. 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 002	€ 596.300,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 29.815,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 5.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 555.485,00
arrotondato	€ 556.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 473.000,00

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

Da una verifica espletata in zona il canone è risultato nella media

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.

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: 12-10-2024

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga



ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Situazione spese condominiali
- 5) Regolamento di condominio
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Atti di provenienza
- 8) APE via Washington 49

