

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Graziano Imperatore 35



Dott. geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 18 20155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 12022

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **75** Particella **68** Subalterno **781**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MILANO (F205) (MI)**
Foglio **75** Particella **68**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo NON occupato in quanto il debitore esecutato è deceduto

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 62.000

da occupato: € /

LOTTO001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via Graziano Imperatore 35 appartamento al piano terreno del fabbricato accessibile da cancello carraio sulla traversa Via Faiti civ. 7, composto da un locale con zona cottura, un antibagno ed un bagno.
Singola esposizione (Ovest)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:(all. 01)

Intestati:
nato a SALERNO (SA) il 30/09/1967

Diritto di: Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 75 part. 68 sub. 781**

Classamento:

Rendita: **Euro 160,10**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/3a**), Classe **1**, Consistenza **2 vani**

Foglio **75** Particella **68** Subalterno **781**

Indirizzo: VIA GRAZIANO IMPERATORE n. 35 Piano T

Dati di superficie: Totale: **37 m2** Totale escluse aree scoperte b): **37 m2**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/12/2000 Pratica n. 299040 in atti dal 28/12/2000 DIVISIONE-FUSIONE-D/1 SUB 2 E ABITAZ SUB 3-NEGOZIO E LABORATORI (n. 72990.1/2000)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da N in senso orario
u.i.u. proprietà di terzi, u.i.u. proprietà di terzi, u.i.u. proprietà di terzi, cortile comune.

Nota: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un cancello condominiale affacciante sulla Via privata Faiti al civ. 7, per mezzo del quale si accede ad una zona cortilizia sulle quale si apre la porta d'ingresso dell'appartamento oggetto di perizia.

1.5. 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: periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

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: sede anagrafica comune di Milano Municipio 9, scuole primarie e scuola secondaria di I grado statale, scuola superiore "Bertrand Russel" e "Bilingual European School" a meno di un km in direzione centro di Milano.

Presenza di attività commerciali (farmacie, bar ristoranti), uffici postali (buona), luoghi di culto (buona).

Principali collegamenti pubblici: zona servita da mezzi pubblici ed in particolare a circa 400 m. fermata mezzi pubblici di superficie per collegamento con Metropolitana. Si raggiunge il centro di Milano in circa 30 min.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,5 Km svincolo Paderno Dugnano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio fronte strada di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, costruito all'inizio del secolo scorso e ristrutturato in epoca più recente.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate e tinteggiate con tinta per esterni;
- accesso: portoncino non blindato a doppia anta in legno e bussola interna con controporta in legno e vetri e sopraluce apribile in vetro;
- scala interna: non visionata (appartamento direttamente accessibile dal cortile);
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terreno composta da ingresso-unico locale camera-soggiorno-angolo cottura, soggiorno, bagno con antibagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ora;
- pavimenti: in parquet nel locale e in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: unica luce costituita da portoncino di ingresso a doppia anta a battente in legno e controporta in legno e vetri;

- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: di tipo autonomo con caldaia a gas, per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.
- Tipologia di impianto: caloriferi
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente uno split ma in assenza di energia elettrica non è stato possibile verificarne il funzionamento;
- altezza dei locali: fino a m. 2,78 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: presenza di sporcizia, arredi e altri beni ammassati all'interno.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semi periferica a Nord rispetto al centro di Milano, denominata "Niguarda", tra i quartieri di Affori a ovest e di Bicocca a est. In prossimità all'area del blocco ospedaliero Niguarda. Nella zona non vi sono particolari attrattive.

2.5. Certificazioni energetiche::

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Da quanto comunicato dall'Amministratore, esiste un CIS provvisorio che ha dato indicazioni circa lavori da eseguirsi per l'ottenimento del certificato definitivo.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/05/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv. Donatella Alpegiani, nessuno era presente, essendo il proprietario deceduto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate in Agenzia Entrate, all'epoca della perizia del 08/11/2019 mentre il debitore esecutato era ancora in vita, non sono risultati contratti di locazione registrati a nome del debitore esecutato, in qualità di dante causa.

Successivamente l'immobile, sotto la custodia dell'Avv. Donatella Alpegiani, è rimasto libero.

4 PROVENIENZA (all. 03)**4.1. Attuali proprietari**

nato a Salerno il c.f.
to con sottoscrizione autenticata in data 14/10/2003 Rep.
berto Roncoroni, registrato a Milano il
27/10/2003 si nn.

in virtù di atto priva-
Notaio Dott. Al-
serie IT **trascritto** in data

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

con sede in MILANO Prop-
rietà per 1/1 dal 19/03/2001 in virtù di atto notarile pubblico Notaio Dott. Alberto Ronco-
roni Rep. **trascritto** a Milano ai nn.

Immobiliare in virtù di atto con sottoscrizione
in autentica Notaio Dott. Francesco Paolo Pipitone del 20/12/1991 Rep.
e **trascritto** in data

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 04-05)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Fiorella Gasparro Notaio in Milano alla da-
ta del 10/10/2018 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (documentazione
già allegata alla perizia del 08/11/2019) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante
servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano in data 09/05/2024 -
sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al
ventennio **(all. 04 e 05)** alla data del 09/05/2024 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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: /

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. del 27/10/2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Roncoroni Alberto rep. 14/10/2003

a favore



Sede ROMA (RM) Codice fiscale



contro

Codice fiscale

Importo ipoteca € 160.000 di cui € 80.000 di capitale

Grava sull'immobile catastalmente contraddistinto da Foglio 75 Particella 68 Subalterno 781

Ipoteca in rinnovazione iscritta ai nn. RP del 02/10/2023 derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore

contro

Importo ipoteca € 160.000 di cui € 80.000 di capitale

Grava sull'immobile catastalmente contraddistinto da Foglio 75 Particella 68 Subalterno 781

Ipoteca giudiziale /

Ipoteca legale /

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 26/07/2018 ai nn. RP

a favore

MILANO Codice fiscale

contro

Relativamente all'unità negoziale Foglio 75 Particella 68 Subalterno 781 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

• **Altre trascrizioni**

/

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio D'Agostino e Volpi in Bresso Via Gobetti 3. Tel 334 8558320 – 333 3118495 mail ac.luca@hotmail.it che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 06)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 8,38

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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 2023/2024 € 1.200

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **2.654,10** a fronte di un debito complessivo al 10/05/2024 di € 9.722,05.

Di questa somma, € 7.028,22 sono relative alla gestione ordinaria e € 790,53 alla gestione straordinaria per CIS + piano di rientro acque. Inoltre, la somma di € 1.913,30 riguarda sempre il CIS e relativi lavori, ma non le rate non sono ancora scadute.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile risulta azionato da PGT in tessuti urbani compatti a cortina.

E' conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 07 e 08):

Premessa:

si allega integrazione alla perizia del 13/05/2020 con la quale la sottoscritta comunicava che il Comune in data 27/04/2020 aveva trasmesso una comunicazione in base alla quale non erano state reperite pratiche edilizie presso l'Archivio.

Nella perizia precedente la sottoscritta aveva indicato ciò che era emerso contatti con il geom. Massimo De Giovanni, redattore della planimetria catastale del 13/01/2003 protocollata a Catasto con il n. 16553, ed a seguito di documentazione messa a disposizione da questo professionista, si è appreso quanto segue.

La società FEDERCASA SRL, relativamente al fabbricato di Via Graziano Imperatore 35, ha presentato le seguenti pratiche edilizie:

- in data 25/07/2019 PG 27.961.176/2001 RI 41.197/2001 Denuncia Inizio Attività relativa a Recupero del patrimonio edilizio esistente "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 66 del Regolamento Edilizio
- in data 23/10/2001 PG 38.356.176/2001 RI 57.094/2001 Denuncia Inizio Attività per "Variante non essenziale" ai sensi dell'art. 68 e 69 del Regolamento Edilizio
- in data 16/05/2002 PG 17.575.176/2002 RI 24.978/2002 Denuncia Inizio Attività per "Variante non essenziale" ai sensi dell'art. 68 e 69 del Regolamento Edilizio
- in data 10/12/2002 PG 0213955 Denuncia Inizio Attività per "Variante essenziale" ai sensi dell'art. 70 del Regolamento Edilizio a concessione edilizia/DIA n. 17.575.176 del 16/05/2002
- in data 06/03/2003 PG 0037689 Denuncia Inizio Attività per "Variante essenziale" ai sensi dell'art. 70 del Regolamento Edilizio a concessione edilizia/DIA 213.965.400 del 10/12/2002
- in data 30/12/2003 PG 940299/2003 Denuncia Inizio Attività per "Variante non essenziale" ai sensi dell'art. 68 e 69 del Regolamento Edilizio al progetto PG 0037689.400 DEL 06/03/2003
- in data 19/12/2004 PG 1228796/2004 Permesso di Costruire in Sanatoria Tipologia 6 "Opere di manutenzione straordinaria come definite all'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo edilizio: opere o modalità non valutabili in termini di superfici o di volume" (e pagamento relativa oblazione di € 516,00)
- in data 30/06/2007 PG 596568/2007 Dichiarazione di fine lavori Richiesta certificato di agibilità

L'all. 08 è composto dalla documentazione reperita presso il geometra De Giovanni il 03/07/2019.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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/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.	34,0	100%	34,0
		34,0		34,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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) - 2° semestre 2023 - zona D33 - Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD che dà quotazioni da 2000 a 2600

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: D33 - Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Valore mercato prezzo min. 2000 / prezzo max. 2600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 9,1 / prezzo max. 11 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Niguarda/Bignami/Parco Nord

valore di compravendita prezzo min. 2700 / prezzo max. 2934 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 8,9 / prezzo max. 10,1 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: media 2500 Euro/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	34,0	€ 2.000,00	€ 68.000,00
				€ 68.000,00

9.4. 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	€ 68.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 64.600,00
Spese condominiali insolute (ultime due annualità)	€ 2.564,10
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 62.065,90
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (non ricorre il caso)	€

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

/

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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: 13/05/2024



ALLEGATI

- 1) visura immobile
- 2) elaborato fotografico
- 3) atto acquisto
- 4) ispezione ipotecaria
- 5) estrazione note
- 6) documenti condominio
- 7) integrazione perizia precedente x Comune
- 8) documentazione di progetto reperite dal professionista