

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Condominio di Via S. Rita da Cascia n. 65/67 in Milano**

contro

**XXXX**

**RG 1/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Milano via Via S. Rita da Cascia n. 65/67**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n. 65

Categoria: **A4** (Abitazioni di tipo popolare)

Dati Catastali: foglio **544**, particella **328**, subalterno **601**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 74.000,00

da occupati: non ricorre il caso



# LOTTO UNICO

## (Appartamento)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n. 65, consistente in appartamento al piano primo composto di un disimpegno, un locale, una cucina e un piccolo gabinetto con antibagno.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile diXXXX

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: XXXXXXXXXXXXX, proprietà per **1/1**

dati identificativi: foglio **544**, particella **328**, subalterno **601**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 2,5 vani; sup. catastale 32 mq; rendita € 277,60

indirizzo: Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n. 65, piano 1;

dati derivanti da: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 30/05/2000 in atti dal 15/07/2000 IDENTIFICATIVO DA VERIFICARE (n. 800189.246/2000).

#### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento dall'ingresso in senso orario: parti comuni (corridoio); altra UIU; vuoto su via S. Rita da Cascia; altra UIU; parti comuni (corridoio).

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

Nessuna.

### 2. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Diverse linee di Autobus; MM2 a poco più di 1 km.

Principali collegamenti viabilistici: All'interno di Milano sud, vicino ad assi viarii veloci.

#### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio completa la cortina edilizia lungo via Santa Rita da Cascia. L'accesso pedonale è direttamente dal marciapiede pedonale. L'immobile consta di sei piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;



- facciate: ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: pareti intonacate e verniciate, pavimentazione in marmo;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

#### **CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Santa Rita da Cascia n. 65, consistente in appartamento al piano primo composto di un disimpegno, un locale, una cucina e un piccolo gabinetto con antibagno.

#### Appartamento

- esposizione: singola a sud/ovest;
- porta di accesso: rinforzata;
- infissi esterni: in legno con singolo vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pannelli;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3 circa;
- condizioni generali: mediocri.

Si fa presente l'unità immobiliare è priva di allaccio e contatore gas. Il locale più piccolo, una volta una cucina, è sprovvisto di attacchi.

### 2.4. Certificazioni energetiche

#### **CORPO A**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 30/11/2022

L'unità immobiliare era vuota, priva anche di ogni tipo di arredo.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).



#### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luigi Cambri Notaio in Milano, che fa stato fino al 08/02/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di XXXXX

##### 4.2. Precedenti proprietà

- La proprietà del già citato XXXX è ultraventennale e risale ad atto di acquisto da XXXXX rep. N. 123681 del notaio Renzo Rosi e trascritto il 27/06/1983 ai nn. 22118/17155.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Luigi Cambri Notaio in Milano, che fa stato fino al 08/02/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

##### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

-

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

###### ▪ Iscrizioni

- Pignoramenti

**Pignoramento** del 10/12/2021 rep. N. 22395 trascritto il 20/01/2022 Registro part. 1996 Reg. Gen. 2911 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di via S. Rita da Cascia 65/67

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

#### 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Debora Sacchi con sede in Milano via Bassini 17/2. Tel. 02 70 63 85 40 mail: debora.sacchi@fastwebnet.it; internet: <https://studio-sacchi.it/>

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 insolite 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.



**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

.....

**6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO. Lo stabile non è dotato di ascensore.

**7. REGOLARITA' 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 all'interno del Tessuto Urbano Consolidato negli Ambiti di Rinnovo Urbano regolati dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Licenza Edilizia n. 2069 del 16/8/55 in atti 41929/9783/55
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1544170 del 06/02/1997

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

La separazione tra antibagno e corridoio è leggermente difforme da quanto presente in atti. La difformità è conforme a norme e regolamenti esistenti e riguarda opere solo interne.

La difformità è sanabile o ripristinando le condizioni precedenti o dietro presentazione di pratica edilizia CILA a sanatoria.

Il costo di redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato potrebbe essere paria circa € 1.500,00 oneri fiscali compresi e la corresponsione di una sanzione di € 1.000,00.

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Vi è una leggera difformità nella distribuzione degli ambienti (spostamento parete di chiusura antibagno) la quale però, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione "ordinaria", non configura l'obbligo di dichiarazione per variazione. Sul punto si veda la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010 del 09/07/2010 punto 2, sull'applicazione dell'art. 17 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142/1949: "l'obbligo della relativa dichiarazione [di variazione] si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale"

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	31,00	1,00	31,00
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	1,00	0,30	0,30
<b>totale</b>	<b>32,00 mq</b>		<b>31,30 mq</b>

## 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 dei beni 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 e parametri estimativi

Agenzia delle Entrate OMI (si veda allegato); Immobiliare.it; idealista.it.

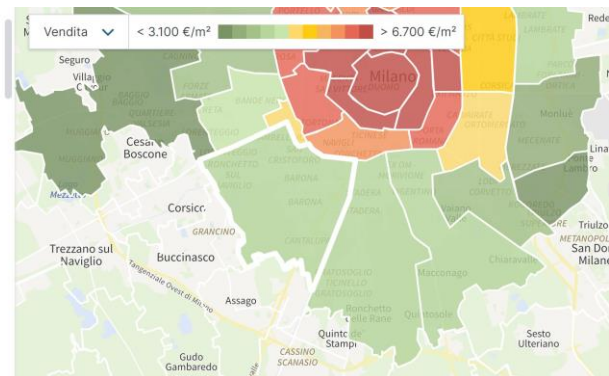


Immagine. 1. Fonte Immobiliare.it



## Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Famagosta, Barona

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Famagosta, Barona, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 3.979 al metro quadro**, con un aumento del **7,89% rispetto a Dicembre 2021** (3.688 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Famagosta, Barona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2022, con un valore di **€ 3.979 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.525 al metro quadro.

Immagine. 2. Fonte Immobiliare.it

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione di tipo popolare A4	31,3	2.600 €/mq	€ <b>81.380,00</b>
<b>totale</b>			€ <b>81.380,00</b>





**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

<b>Lotto 01</b>	
Valore Appartamento	€ 81.380,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 4.069,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€ 2.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 74.811,00</b>
<b>Valore arrotondato</b>	<b>€ 74.000,00</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 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**

-

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

-

**12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE**

-

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 26/12/2022



**ALLEGATI**

- all. 1.** planimetria catastale
- all. 2.** visura storica catastale
- all. 3.** rilievo fotografico
- all. 4.** titolo di provenienza
- all. 5.** ispezione ipotecaria
- all. 6.** titoli edilizi
- all. 7.** fonti per stima

