

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 619/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Rita Bottiglieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Basiglio via Alessandro Manzoni "Milano 3- Residenza degli Olmi"



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Basiglio via Alessandro Manzoni "Milano 3- Residenza degli Olmi"

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella 98 sub 708,

Corpo B

Beni in Basiglio via Alessandro Manzoni "Milano 3- Residenza degli Olmi"

Categoria: C2 [depositi]

Dati Catastali: foglio 1, particella 98 sub 110,

Corpo C

Beni in Basiglio via Alessandro Manzoni "Milano 3- Residenza degli Olmi"

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 1, particella 99 sub 6,

Stato occupativo

Corpo A/B/C occupati dal debitore

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **498.000,00**



LOTTO UNICO
(Quota di 1/1 in diritto di proprietà Appartamento- cant.-box- Basiglio via Alessandro Manzoni "Milano 3- Residenza Olmi")

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Comune di Basiglio (MI) Via Alessandro Manzoni -Milano 3- "Residenza Olmi", avente accesso dalla scala 1, composto da quattro locali, cucina abitabile, soggiorno, tre bagni e tre balconi, posto al piano secondo con annessa cantina e box doppio ad uso autorimessa entram- bi posti al al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq **166,00** circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

XXXX

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue: (all. 2)

Intestati:

1. XXXXX

dati identificativi: fg. 1 part. 98 sub 708 cat. A/2 classe 4 vani 8,5 superficie catastale 166 mq - RC 1.316,97

Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI RES. OLMI n. 30/20 Scala 1 Interno 121 Piano 2

Dati derivanti da:

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2017 Pratica n. MI0323929 in atti dal 08/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n 99038.1/2017)

Coerenze

Appartamento

da nord in senso orario: giardino comune, proprietà di terzi, vano scala comune, giardino

Pag. 2



comune a due lati;

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Basiglio, cantina via ALESSANDRO MANZONI RES. OLMI n. 30/20 Piano T

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà:

1. XXXX

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue:

Intestati:

1. XXXXX Proprieta' 1/1

dati identificativi: fg. 1 part. 98 sub. 110 Cat. C/2 -classe 5- superficie catastale mq 3, piano T -R.c. 5.58

Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI RES. OLMI n. 30/20 Scala 1 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala, proprietà di terzi, corridoio comune

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

Nessuna



CORPO: C

1.5. Descrizione del bene

In Comune di Basiglio, VIA ALESSANDRO MANZONI RES. OLM I n. 30/20 Piano T , box al piano terreno.

1.6. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

1. XXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Basiglio come segue:

Intestati: XXXXXX Proprieta' 1/1

dati identificativi: fg. 1 part. 99 sub. 6

dati classamento: Cat. C/6 -classe 8- superficie catastale mq 27, piano T -R.c. 93,43

Indirizzo: VIA ALESSANDRO MANZONI RES. OLM I n. 30/20

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, parti comuni.

1.6 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 Basiglio

Fascia/zona: Centro- Ginestre- Milano 3- Visconti



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 inferiore;

Principali collegamenti pubblici: linea su gomme fermata linea n. 230 immediate vicinanze; Capo linea Tram 15 (MI)- a circa 3,0 km; ingresso autostrada A7 Assago a circa 8,0 km;

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a 8 piani fuori terra
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture al plasticone;
- accesso: da porticato su parco condominiale;
- scala : in gomma antiscivolo;
- ascensore: si;
- condizioni generali dello stabile: buono

2.2. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale Milano 3, Residenza "Olmi", composto da più fabbricati, inseriti in ampi spazi condominiali sistemati a camminamenti e spazi verdi con piantumazione ad alto fusto. Il cespite in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato servito dalla scala "Olmi 1". L'accesso al complesso avviene dalla via Manzoni, dove attraverso dei camminamenti pavimentati si raggiunge il vano scala e ascensore, che servono le unità ai vari piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono buone. La zona, centrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale di pregio, commerciale.

L'appartamento, posto al piano secondo, si compone di quattro locali, soggiorno, cucina abitabile, tre bagni e tre balconi. Nel suo insieme l'unità si presenta in ottimo stato di conservazione, però è interessata da significative presenze di muffa principalmente nel locale cucina a ridosso del serramento che proseguono anche a soffitto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;



- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: gres porcellanato
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca/doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- condizioni generali dell'appartamento: buono

Corpo B:

Cantina all'interno del condominio dove è ubicata l'unità principale

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti in blocchetti di cemento
- Porta in lamiera grecata

Corpo C:

Box in piena proprietà, posto su cortile

- Pavimento in battuto di cemento
- Pareti in muratura
- Basculante in lamiera grecata

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. 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 dotata di certificazione energetica con classificazione "B" EPgl, nren 51,21 kWh/m2anno cod. ident. 1501500005016 valida fino al 21/07/2026

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non pervenuti



2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non soggetto

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Occupati tutti dal debitore

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)**4.1. Attuali proprietari****Corpo A-B-C**

"XXXX, per la quota 1/1 in diritto di proprietà In forza di atto di compravendita a firma notaio An- tonino Ferrara rep. 62789/26434 del 22-07-2016, trascritta a Milano 2 in data 28-07-2016 nn 89866/57277 - parte venditrice **XXXXXX**

4.2. Precedenti proprietari**Corpo A-B-C**

- con atto 13/04/1981 autenticato dal Notaio Roveda Giulio in Milano (MI) numero 38032 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 13/05/1981 ai numeri 30486/23835 **XXXX** divenne proprietaria per la quota di 1/1
- con atto ricevuto dal Notaio Mariconda Gennaro il 28 dicembre 2009 n.ro 48857/13386 di repertorio, trascritto a Milano "2" 18-01-2010 n.ri 4144/2205, **XXXXXX** ha acquistato da **XXXXXX** gli immobili siti in Comune di Basiglio (MI), ed oggetto di esecuzione
- con atto ricevuto dal Notaio Alfonso AJELLO il 27 aprile 2011 n.ro 555167/83360 di repertorio, registrato a Milano 1 in pari data al n. 18160 Serie 1T e trascritto a Milano "2" in pari data ai n.ri 47311/27245, **XXXX**



XXXX, ha acquistato da XXXXX gli immobili siti in Comune di Basiglio (MI), XXXXX - a parte del complesso immobiliare denominato "Milano 3", nel complesso residenziale 30.20 denominato "Residenza degli Olmi", n. 40 (quaranta) appartamenti ad uso abitazione oltre cantine e 40 (quaranta) boxes ad uso autorimessa privata all'interno dei quali ricadono le unità in oggetto

- con atto ricevuto dal Notaio Alfonso AJELLO in data 31 dicembre 2013 al n. 572530/87052 di repertorio, registrato a Milano 1 in data 9 gennaio 2014 al n. 256 Serie 1T e trascritto a Milano "2" in data 14 gennaio 2014 ai n.ri ai n.ri 47311/27245, XXXX ha venduto in blocco XXXX che ha acquistato, alcune delle unità immobiliari facenti parte degli stabili siti in Comune di Basiglio (MI), Località Romano Paltano - a parte del complesso immobiliare denominato "Milano 3", nel complesso residenziale 30.20 denominato "Residenza degli Olmi" e nel complesso residenziale 30.10 denominato "Residenza delle Querce", tra le quali sono comprese quelle oggetto di esecuzione
- con atto di compravendita a firma notaio Antonino Ferrara rep. 62789/26434 del 22-07-2016, trascritta a Milano 2 in data 28-07-2016 nn 89866/57277 - la società venditrice XXXX ha venduto XXXXX, per la quota 1/1 in diritto di proprietà

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 05-02-2024 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**

Nessuno

Eventuali note: nessuna



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

- **Iscrizioni**

Corpo A-B-C

Ipoteca volontaria quota di 1/1 iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 28-07-2016 ai nn. 89869/16731 notaio Ferrara Antonino rep. 62790/26435 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario **a favore XXXXX**

XXXX

Preliminare di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 29/12/2017 ai numeri 160611/103629 **a favore XXXX** e **contro XXXX**

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 12-08-2019 ai nn. 109546/20807 XXX **a favore XXX** e **contro XXXX**

Ordinanza di sequestro conservativo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 14/09/2020 ai numeri 97739/61688 **a favore di XXXX** e **contro XXXX**;

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 03-07-2023 ai nn. 91707/64179 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 14407 del 31-05-2023 contro **XXXX a favore di XXXX**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

Corpo A-B-C

Il complesso è amministrato dallo Studio PA.TE. che ha fornito le seguenti indicazioni:



6.1. Spese di gestione condominiale

DATI CATASTALI

Usò Immobiliare: ABITAZIONE Palazzo: PAL Scala: 1 Piano: 2 Interno: 121 Foglio: 1
Mappale: 98 Subalterno: 708+110

RIPARTIZIONE	MILLESIMI UNITA'	MILLESIMI TOTALI
10 - PROPRIETA' GENERALE	25,3010	1.000,0000
20 - GESTIONE GENERALE	25,3010	1.000,0000
30 - MANUTENZIONE SCALA 1	97,7770	1.000,0000
80 - ASCENSORE SCALA 1	82,0590	1.000,0000
90 - RISCALDAMENTO	29,5350	1.000,0000
100 - ACQUA CALDA SANITARIA	29,5350	1.000,0000
110 - MANUTENZIONE RISCALDAMENTO	29,5350	1.000,0000

DATI CATASTALI

Usò Immobiliare: BOX Palazzo: BOX Piano: T Interno: 9 Foglio: 1 Mappale: 99 Subalterno: 6

RIPARTIZIONE	MILLESIMI UNITA'	MILLESIMI TOTALI
10 - PROPRIETA' GENERALE	1,9560	1.000,0000
20 - GESTIONE GENERALE	1,9560	1.000,0000
70 - BOX	25,3770	1.000,0000

GESTIONE ORDINARIA dal 01/01/2023 al 31/12/2023

Spese ordinarie annue € 7.500,00 circa

Debito spese ordinarie € 36.189,67

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**Corpo A-B-C**

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata con concessione edilizia n. 12 (prot. 1891) rilasciata in data 20 novembre 1976 e successiva variante n. 248 del 5 marzo 1981;

certificato di abitabilità rilasciato in data 14 aprile 1981 (n.12/1976);

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Basiglio in data 4 aprile 2016 protocollo 0005003A cui ha fatto seguito dichiarazione di fine lavori presentata in data 6 luglio 2016 Prot. 0011109-A;

CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per intervento di edilizia libera) presentata al Comune di Basiglio in data 8 luglio 2016 Prot.n.0011111 cui ha fatto seguito dichiarazione di fine lavori presentata in data 12 luglio 2016 Prot. 0011276-A.

6.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo le unità risultavano conformi

Conformità catastale

Al sopralluogo le unità risultavano conformi.

8 CONSISTENZA**7.1. 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:

De stina zione	U. M.	S up. lorda	Coe ff.	S upe rfi c ie omoge ne zza ta
appart. fg 1mapp 98 sub 708	mq.	166,0	100%	166,0
cant. fg 1mapp. 98 sub 110	mq.	3,0	25%	0,8
box fg 1mapp. 99 sub 6	mq.	27,0	50%	13,5
		196,0 mq. lordi		180,3 mq. commercia li



8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

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

1° semestre 2023 - zona B1 - centro- Ginestre -Milano 3- Visconti

quotazioni da € 2600 a € 3500 (abitazioni di tipo civile-stato di conservazione ottimo)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2024- Abitazioni in fascia alta

Zona: centro- Ginestre -Milano 3- Visconti

quotazioni da 2.370 a 3.032 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Monza Brianza 2/2023

Appartamenti entro i 30 anni

Quotazioni 3000 / 3500 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Milano 3- via Marconi 2 Quadrilocale +cant. - piano 5 mq 151 € 405.000(**€/mq 2.682**)

Milano 3- Via Giotto Trilocale +cant. - piano 2 mq 118 € 360.000(**€/mq 3.050**)

Milano 3- via Verdi Quadrilocale +cant. - piano 2 mq 151 € 380.000(**€/mq 2.516**)

Milano 3- via Marconi 2 quadrilocale +cant. - piano 5 mq 151 € 405.000(**€/mq 2682**)

Milano 3- via Cristoforo Colombo quadrilocale +cant. - piano 3 mq 141 € 395.000(**€/mq 2.801**)

Milano 3- via Manzoni quadrilocale +cant.+box - piano Attico mq 160 € 650.000(**€/mq 4.062**)



8.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abit+cant+box -	180	€ 3.000,00	€ 540.000,00

Totale

€ 540.000,00

8.4. 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 UNICO	€ 540.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 27.000,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 15.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 498.000,00
arrotondato	€ 498.000,00

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

Non risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non è divisibile

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: 07/03/2024

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atti di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Estratto conto spese condominiali
- 7) Certificazione energetica

