

Tribunale di Milano

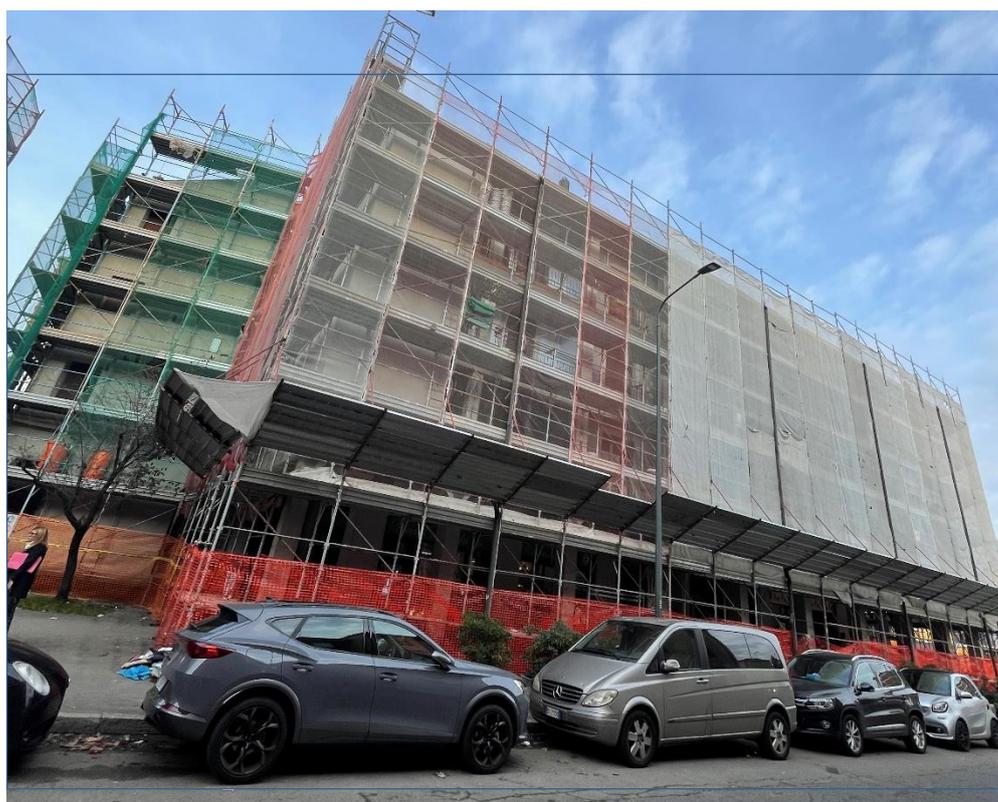
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 920/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Val Trompia 47



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Val Trompia 47

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 10, particella 55, [REDACTED]

Corpo B

Beni in: Milano via Val Trompia 47

Categoria: C/2 [Cantina]

Dati Catastali: foglio 10, particella 55, [REDACTED]

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo la persona presente dichiara che l'immobile è occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
ignota (cfr.4_allegato_verbale_accesso)

Corpo B: al sopralluogo la persona presente dichiara che l'immobile è occupato da [REDACTED]
[REDACTED]
ignota (cfr. 4_allegato_verbale_accesso)

Contratti di locazione in essere

Nessuno: cfr punto.3.2 (cfr.13_allegato_AGENZ_ENTR__ISTANZA_e ESITI)

Comproprietari

Gli immobili risultano in comproprietà dei due esecutati, per la quota di ½ ciascuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 107.000

da occupato: non ricorre il caso

cfr nota di cui al punto 1.5 relativo al corpo A

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/QUARTO OGGIARO/VIALBA

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: scuole (elementari, medie e superiori), ospedali (Sacco, a 2,5 km ca), negozi al dettaglio, supermercati, farmacie e verde pubblico.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 900 mt fermata Quarto Oggiaro del passante ferroviario

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo autostradale di viale Certosa (A4 Torino-Trieste)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

(cfr.15_allegato_fotografie)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 60 del secolo scorso

- struttura portante e tamponamenti: c.a. e laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: in fase di manutenzione esterna generale, internamente condizioni appena sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

(cfr.15_allegato_fotografie)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, bagno, ripostiglio e veranda.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno bianco e vetro semplice;

- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: tamburate in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia con integrazioni aeree - fuori norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni.
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: avanzato stato di degrado generale con danneggiamenti diffusi presenti su tutti gli elementi di finitura (intonaci, pavimenti, rivestimenti, controsoffitti, porte e serramenti esterni).

Corpo B

Cantina:

- pareti: non visionate. Il vano non risultava accessibile al momento del sopralluogo
- pavimenti: non visionati. Il vano non risultava accessibile al momento del sopralluogo
- porta d'accesso: portoncino in legno con lucchetto esterno.
- condizioni: non visionate. Il vano non risultava accessibile al momento del sopralluogo

NOTA: Si allega foto dell'interno del vano cantina fornita alla scrivente dal custode giudiziario, avv. Barbara Dicuzzo (cfr 15_allegato_fotografie, pag 19), unico scatto eseguito in un primo sopralluogo effettuato dal custode stesso.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova al confine tra i quartieri residenziali di Quarto Oggiaro e Vialba, nella periferia nord ovest di Milano, in prossimità del percorso del tratto urbano dell'autostrada A4 Torino-Trieste. Si tratta di una zona storicamente residenziale e popolare, interessata da recenti episodi di riqualificazione anche urbana (restauro di villa Scheibler) ma non ancora completamente integrata con il resto della città.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in quanto il servizio di visura APE (attesto di prestazione energetica) fornito da Cened è momentaneamente sospeso. La scrivente provvederà a verifica ed eventuale integrazione di perizia solo in caso di futuro reperimento dello stessa.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

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**

Confronta Regolamento di Condominio (5_allegato_Regolamento_Condominiale)

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 08/08/2006 ai nn. 66809/15623 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Luca Zona in data 04/08/2006 rep. 15786/8807

a favore della Banca di Roma spa con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma, v.le Umberto Topini 180)

contro **[REDACTED]**

Importo ipoteca € 220.000 di cui € 110.000 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava su immobile registrato al NCEU al F 10, M 55, sub 1

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/10/2023 rep. 24134 trascritto a Milano 1 il 25/10/2023 ai nn. 73938/55532 contro **[REDACTED]** Z343R, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Prisma SPV srl con sede in Conegliano (TV)

Grava su immobile registrato al NCEU al F 10, M 55, sub 1

NOTA: si segnala errata indicazione dell'anno di nascita di **[REDACTED]** nella nota del pignoramento, indicato nel 1956 in loco del 1966. Resta invece corretta e analoga alle altre note sul medesimo soggetto l'indicazione del codice fiscale (2_allegato_NOTA_PIGNORAMENTO)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che il pignoramento è stato posto, con iscrizione avvenuta in data 25/10/2023 sul precedente sub 1, soppresso in data 25/11/2022. A seguito della soppressione sono stati generati gli attuali sub 765 (appartamento) e 766 (cantina) e di cui la scrivente conferma la certa corrispondenza.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal rag. Allocca Laretta con sede in Milano, via Val di Bondo 10 che ha fornito le informazioni che seguono:

(cfr 6_allegato_comunicazioni_amministratore; 5_allegato_Regolamento_Condominiale):

- Vani di pertinenza dell'immobile pignorato (riparto effettuato per vani e non per millesimi): **3,5**

- Millesimi di riscaldamento: -

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio, come da documentazione ricevuta, riguarda le annualità di riparto consuntivo 2021/2022 e 2022/2023 e di riparto preventivo 2023/2024 e che le somme qui riportate sono state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 1.000
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.300

Si segnala che questa cifra è data, dalla somma di due annualità ordinarie (per un totale di ca € 2.000), oltre a spese personali maturate e non corrisposte (per ca € 2.300). La cifra totale ancora a carico degli esecutati all'annualità 2022/2023, come da documentazione fornita dall'amministrazione dello stabile, risulta essere di ca € 8.000.

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, con rate richieste a partire dal 30/08/2021 fino al 30/01/2030, gravanti sull'immobile per € 10.500 e riferibili a Bonus Casa, di cui relative a rate già scadute per un totale di ca € 2.900.

In mancanza di precisazioni da parte dell'amministrazione, come richieste dalla scrivente ancora alla data del 11/04/2024, si segnala che le cifre esposte sono dedotte dalla sola documentazione ricevuta e in allegato.

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche strutturali: nessuna rilevata

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

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in via Val Trompia 47 all'interno del TUC come zona ADR (art. 21) e 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

(cfr 8_allegato_VISURA_ATTI_FABBRICA; 9_allegato_VISURA_CONDONO)

- Condono Edilizio PG 166378 del 22/04/1986
- Assenza certificato Agibilità/abitabilità

7.2. Conformità edilizia:

E' stato reperito l'atto di provenienza dell'immobile (atto n. 15785/8806 del 04/08/2006) in cui si dichiara che lo stesso è stato edificato antecedentemente al 1967, Si è dunque consultato presso gli uffici della Conservatoria di Milano l'atto del 1966 di prima assegnazione dell'appartamento, attraverso cui confermare tale dato.

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano finalizzata al reperimento degli atti di fabbrica e del certificato di abitabilità, l'ufficio competente ha comunicato l'impossibilità di reperire pratiche relative agli immobili oggetto di stima. (cfr, 8_allegato_VISURA_ATTI_FABBRICA)

L'atto di prima assegnazione (ante 67) riporta in allegato la scheda catastale n. 928237, la medesima allegata alla pratica di Condono del 1986.

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** a tale descrizione catastale, antecedente il 01 settembre 1967, che risulta quindi essere l'unico strumento di verifica urbanistica disponibile in assenza degli atti di fabbrica.

Le successive planimetrie catastali relative all'appartamento (del 14/01/2000 per inserimento in scheda della cantina e del 11/12/2023 per divisione dalla stessa) descrivono una distribuzione interna invariata, al netto della trasformazione del balcone in veranda, come da Condono del 1986.

Si segnala che il procedimento di condono aperto nel 1986 non è ancora giunto a definizione da parte del Comune di Milano, che ha però confermato la validità della pratica nella persona del responsabile del procedimento, In tal senso è possibile operare richiesta di chiusura e rilascio definitivo presso l'ufficio condono del comune di Milano.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo sia l'appartamento che la cantina risultavano conformi nella distribuzione alle ultime planimetrie catastali agli atti.

Si segnala tuttavia che il rilievo di massima eseguito dalla scrivente restituisce una superficie inferiore a quella riportata in visura. Il calcolo della superficie derivante dal confronto con la misurazione diretta e la planimetria catastale risulta infatti essere di ca 52,2 mq interni lordi che determinano ca 58,5 mq esterni lordi, mentre in visura viene riportato il dato di 69 mq. La cifra di 52,2 mq ottenuta dalla scrivente è confermata anche dall'atto di prima assegnazione, atto n. 36158 del 01/07/1966 dove si descrive un appartamento di 52.37 mq virtuali.

In seguito a tale analisi si ritiene quindi la scheda attuale dell'appartamento **non conforme** e di conseguenza si segnala la necessità di procedere con la presentazione di una nuova planimetria catastale per migliore identificazione dell'appartamento.

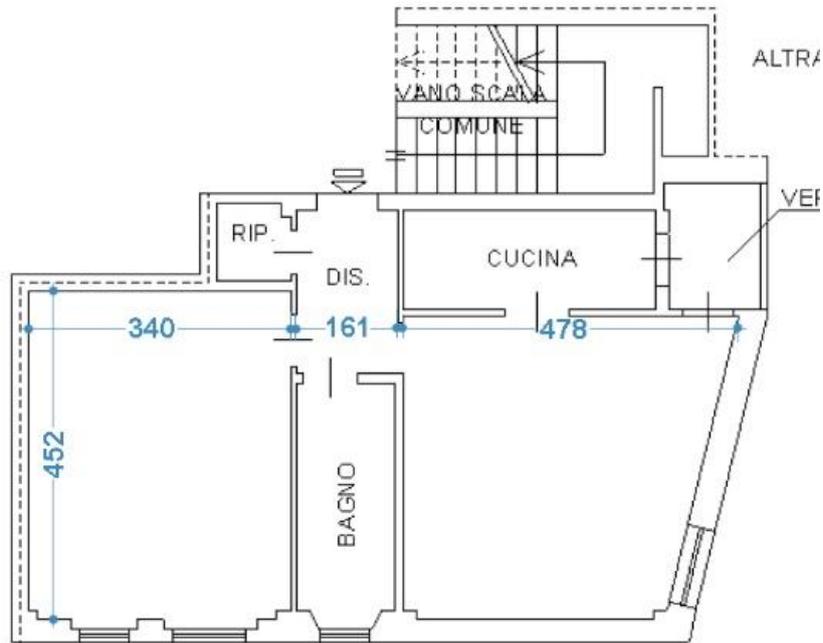
Costi stimati: 500 €

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 dalla 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.	58,5	100%	58,5
cantina	mq.	7,0	30%	2,1
		65,5		60,6
		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.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach, di seguito MCA).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con MCA (All14_allegato_metodo_MCA):

1973,46 €/mq

Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate - OMI

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona E8 – Suburbana - Quarto Oggiaro/Sacco

Valore mercato (abitazioni civili) prezzo min. **1600** / prezzo max. 2300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo (abitazioni civili) min. 6,3/ prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare.it

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferia - Quarto Oggiaro/Sacco

Valore mercato (abitazioni civili in stabili di II fascia) prezzo min. **2020** / prezzo medio 2147 / prezzo max. 2273 (Euro/mq)

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

1864,00 €/mq

9.2. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	58,5	€ 1.864,00	€ 109.044,00
				€ 109.044,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C2	7,0	€ 559,20	€ 3.914,40
				€ 3.914,40

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 **€ 112.958,40**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € 5.647,92

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
a carico dell'acquirente (indicative): € 500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 106.810,48**

Arrotondato **€ 107.000**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO:

Non ricorre il caso € 0,0

N.B.: Prezzo base d'asta, 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 dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che il pignoramento è stato posto, con iscrizione avvenuta in data 25/10/2023 sul precedente sub 1, soppresso in data 25/11/2022. A seguito della soppressione sono stati generati gli attuali sub 765 (appartamento) e 766 (cantina) e di cui la scrivente conferma la certa corrispondenza.

La sottoscritta Arch. Anna Farè 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:19/05/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1_allegato_elenco_note_Immobile
- 2_allegato_NOTA_PIGNORAMENTO
- 3_allegato_NOTA_MUTUO
- 4_allegato_verbale_accesso
- 5_allegato_Regolamento_Condominiale
- 6_allegato_comunicazioni_amministratore
- 7_allegato_anagrafe
- 8_allegato_VISURA_ATTI_FABBRICA
- 9_allegato_VISURA_CONDONO
- 10_allegato_visure_storiche_attuali_e_soppresso
- 11_allegato_plan_catastali
- 12_allegato_Atto_di_Compravendita
- 13_allegato_AGENZ_ENTR__ISTANZA_e ESITI
- 14_allegato_metodo_MCA
- 15_allegato_fotografie
- 16_allegato_elenco_soggetti
- 17_allegato_NOTE_oltre
- 18_allegato_certificato_notarile