

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 1337/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Giovanni Battista Cassinis n. 57

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Giovanni Battista Cassinis n. 57

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **586**, particella **59**, subalterno **706**

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera da persone con presenza di arredo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- Proprietà per 1/1 di **Ianni Fiorella**

Nata a Nocera Terinese (CZ) il 10/10/1971, Codice Fiscale NNIFLL71R50F910C

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 243.000,00

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Milano**
via Giovanni Battista Cassinis n. 57

LOTTO UNICO (appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via G.B. Cassinis n. 57, appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di Ianni Fiorella
Nata a Nocera Terinese (CZ) il 10/10/1971, Codice Fiscale NNIFLL71R50F910C

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

Intestati: **Ianni Fiorella** proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 586 part. 59 sub. 706**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani

Superficie Catastale Totale: 90 m², Totale escluse aree scoperte: 87 m²

Rendita € 537,12

Indirizzo: via Giovanni Battista Cassinis n. 57, piano 3

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: vano scale ed enti comuni, prospetto su cortile comune, altra unità immobiliare, prospetto su via Giovanni Battista Cassinis, altra unità immobiliare

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/10/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati liberi da persone con presenza di arredo.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 11)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 03/10/2008 – Registro Particolare 12256 Registro Generale 73126
Pubblico ufficiale MANNARELLA FRANCESCO Repertorio 54292/35617 del 12/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: **Credito Beraamasco s.p.a.**

Contro:

Capitale: € 235.062,90 Totale: € 570.125,80 Durata: 30 anni

TRASCRIZIONE del 05/01/2022 – Registro Particolare 231 Registro Generale 326

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 19315 del 21/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: **Banco BPM s.p.a.**

Contro:

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "Studio Vecchietti Daniele" che, al momento della redazione del presente elaborato, non ha ad oggi fornito i dati richiesti (punto 6 "Condominio e altre informazioni per l'acquirente del decreto di nomina) da riportare in perizia e decurtare dal valore dell'immobile

Con provvedimento del Giudice del 18/11/2022: "invita il perito a procedere al deposito della perizia entro 5 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento dando nello stesso atto della mancanza di risposta da parte del condominio circa l'ammontare delle rate condominiali insolute nel biennio"

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

L'Amministratore di condominio, al momento della redazione del presente elaborato, non ha inviato copia del Regolamento di Condominio e/o altre informazioni di carattere condominiale

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso condominiale non è provvisto di ascensore

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti (allegato10)

Nel corso dell'accesso agli atti, all'interno del fascicolo di cui alla pratica edilizia di recupero sottotetto ai fini abitativi, sono state reperite le dichiarazioni di conformità, visionabili all'allegato 10

4.6. Certificato di idoneità statica:

L'Amministratore di condominio, al momento della redazione del presente elaborato, non ha ancora fornito notizie circa la presenza del Certificato di Idoneità Statica (CIS) relativo al condominio in oggetto

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'esecutata l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 12/09/2008 Repertorio 54291/35616 Notaio Mannarella Francesco, trascritto il 03/10/2008 nn. 73125/51070, dal [redacted] (allegato 5)
- L'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 10/01/2008 Repertorio 99922/24055 Notaio Chiodi Daelli Cesare, trascritto il 21/01/2008 nn. 4170/2534, da potere di:
 - 1) [redacted]
 - 2) [redacted] J0P
 - 3) [redacted]
 - 4) [redacted]
 - 5) [redacted]
 - 6) [redacted]
 - 7) [redacted] J5R
 - 8) [redacted]
 - 9) [redacted]
 - 10) [redacted]
 - 11) [redacted]
 - 12) [redacted]
 - 13) [redacted]
 - 14) [redacted]
 - 15) [redacted]
- [redacted] di cui ai precedenti punti 1 e 2)

La quota di 24,415/1000 ciascuno per atto di compravendita notaio Marcello Cellina del 22/07/1977 Repertorio 9963, trascritto il 05/08/1977 nn. 19735/16541 e successiva rettifica Notaio Clara Tabacchi del 06/05/2011 repertorio 69504 trascritta il 06/06/2011 ai nn. 34658/23294
- [redacted] cui ai precedenti punti 3 e 6)

La quota pari a 77,255/1000 ciascuno per atto di compravendita del 29/07/2003 Repertorio 72927/7684 notaio Lorenzi Egidio, trascritto il 31/07/2003 nn. 65688/42894, da [redacted]

La quota pari a 102,55/1000 per atto di compravendita del 27/03/2007 Repertorio 72184/17162 Notaio Villa Alberto, trascritto il 16/04/2007 nn. 27324/15679, da potere di

A
compravendita Notaio Marcello Cellina del 21/07/1977 Repertorio 9962, trascritto il 05/08/1977 nn. 19736/16542, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di

- A

La quota di 51,145/1000 ciascuno per atto di compravendita del 29/11/2006 Repertorio 71392/16571 Notaio Villa Alberto, trascritto il 27/12/2006 nn. 106366/62751, da potere di

A
compravendita Notaio Roberto Cellina del 21/07/1977 Repertorio 65, trascritto il 05/08/1977 nn. 19737/16543, e successivo riconiunamento di usufrutto in morte di

cui al precedente punto 15)

La quota di 202,15/1000 per la scrittura privata autenticata di compravendita Notaio Francesca Testa del 17/01/1980 Repertorio 20549, trascritta il 06/02/1980 ai nn. 5814/4853

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 8 - 9)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per opere edilizie n. 1009 del 29/04/1955 Atti 41858/743/1955
- Licenza per opere edilizie n. 2160 del 22/07/1957 Atti 97245/21081/1957 per lavori di: "modifica delle opere autorizzate il 29/04/1955 con licenza n. 1009 in atti 41858/743/55"
- Licenza di occupazione n. 441 rilasciata in data 06/07/1964

Relativamente alle unità immobiliare realizzate nella porzione di sottotetto si rileva:

- Denuncia di Inizio Attività del 19/04/2006 n. prog. 3033/2006 P.G. 381737/2006 per "recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente"
- Denuncia di Inizio Attività del 23/06/2008 n. prog. 5129/2008 P.G. 503051/2008 per "variante non essenziale all DIA n. 3033/06"
- Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta certificato di agibilità del 23/07/2008 n. prog. 5129/2009 P.G. 597202/2008.

Nel modulo di richiesta protocollato è riportata la dicitura "Nulla Osta" con timbro e firma dell'Istruttore Direttivo Servizi Tecnici.

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

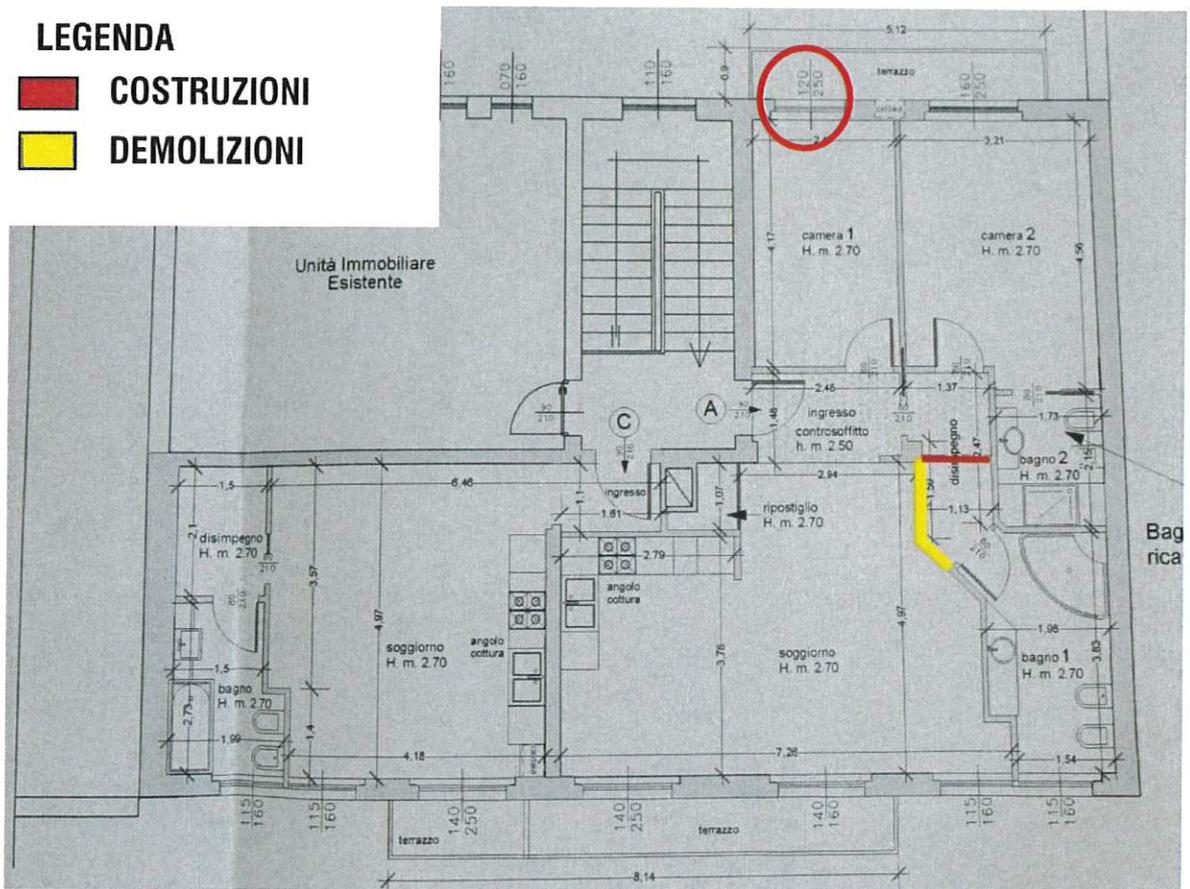
Tali difformità consistono in:

- Demolizione della spalletta in muratura a formazione del disimpegno del servizio igienico
- Edificazione di spalletta in muratura tra il disimpegno delle camere da letto e il locale soggiorno
- Nella camera da letto (camera 1), mediante l'edificazione di una parete, la porta finestra

(120 x 250 cm) è stata modificata in una finestra

LEGENDA

- COSTRUZIONI**
- DEMOLIZIONI**



Estratto Tavola – DIA progressivo 5129/2008 del 23/06/2008 P.G. 503051/2008

Stato di confronto tra lo stato assentito e lo stato rilevato con indicazione delle porzioni demolite (in colore giallo) e delle porzioni edificate (in colore rosso)

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: Dichiarazione di protocollo n. MI0618620 del 10/07/2008 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste in:

- Demolizione della spalletta in muratura a formazione del disimpegno del servizio igienico
- Edificazione di spalletta in muratura tra il disimpegno delle camere da letto e il locale soggiorno

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima. Il PE indicherà le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione, al successivo punto 6.4

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, considerato che le opere di modifica non sono conformi al Regolamento Locale d'Igiene, al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale,

sarà necessario edificare una parete in muratura con relativa installazione di porta per la formazione de disimpegno tra il servizio igienico ed il locale di soggiorno, regolarizzazione della finestra realizzata in sostituzione della portafinestra, con contestuale presentazione di pratica edilizia o in alternativa procedere al ripristino dello stato autorizzato (DIA 5219/2008 del 23/06/2008) come di seguito specificato:

- Opere murarie per ripristino assetto distributivo assentito circa € 2.500,00
- Sostituzione serramento circa € 1.600,00
- Per pratiche edilizie circa € 2.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

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

Il complesso immobiliare è situato a sud-est del Comune di Milano, in zona periferica, nei pressi del quartiere Corvetto.

La zona risulta essere attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

La zona è servita da mezzi pubblici quali, le fermate della metropolitana linea gialla M3 "Rogoredo" (distante circa 300 mt) e "Porto di Mare" (distante circa 400 mt) e autobus linea 84 e 140, oltre la stazione ferroviaria "Milano Rogoredo" (distante circa 300 metri)

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale ubicato in via Cassinis 57, è costituito da due corpi di fabbrica: un edificio fronte strada e un edificio (corpo basso a destinazione presumibilmente produttivo/industriale) verso la corte interna, la cui costruzione risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso.

L'edificio con affaccio su via Cassinis, nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame, si sviluppa su 4 piani fuori terra ad uso prevalentemente residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: al piano terra è presente un rivestimento in materiale lapideo, intonaco a civile ai restanti piani
- Accesso al complesso:
 - Pedonale: portone con profili in alluminio con specchiature in vetro con accesso da via Cassinis 57
 - Carraio: cancello in ferro con ingresso da via Cassinis 57
- Scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in travertino e pianerottoli rivestiti in travertino posa "alla palladiana"
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) con accesso dal pianerottolo comune.

L'abitazione si compone di un locale soggiorno con angolo cottura e accesso al balcone con affaccio su via Cassinis 57, un bagno di servizio, due camere da letto di cui una dotata di servizio igienico e accesso al balcone con affaccio su cortile interno, oltre un disimpegno.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: locali finiti "a stucco" e locali normalmente intonacati e tinteggiati nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da parquet incollato in tutti i locali ad eccezione del servizio igienico dove è presente un pavimento in piastrelle di gres
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro e sistema di oscuramento a tapparelle in pvc motorizzate (non essendoci corrente elettrica non è stato possibile verificarne il funzionamento)
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante a battente del tipo tamburato in legno
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente sotto traccia. L'impianto è risultato non funzionante al momento del sopralluogo e sono risultati rimossi i "frutti"
- impianto idrico: presente, sotto traccia
- impianto termico: riscaldamento autonomo con produzione di calore mediante caldaietta alimentata a gas installata in apposita nicchia sul balcone e con diffusione del riscaldamento all'interno dell'abitazione mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaietta installata in apposita nicchia sul balcone
- servizio igienico:
 Bagno di servizio: attrezzato con lavabo, doccia (presente solamente il doccino) wc e bidet
 Bagno in camera: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet
- impianto di condizionamento: presente la sola predisposizione per split a parete
- altezza dei locali: 2,70 mt (circa)
- condizioni generali: buone

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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	83,5	100%	83,5
Balconi	mq.	9,0	30%	2,7
		92,5		86,2
		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **3.050,00 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 586, Part. 59, Sub 706 categoria A/3	86,2	€ 3.050,00	€ 262.910,00
				€ 262.910,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 262.910,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 13.145,50
• Opere edili di ripristino e di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 6.600,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 243.164,50

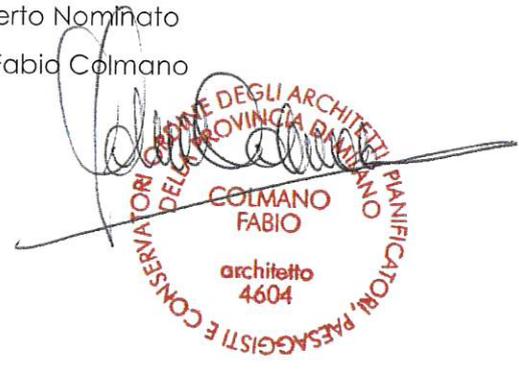
9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Giovanni Battista Cassinis n. 57	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 243.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 25 novembre 2022

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Certificato notarile
- Allegato 7: Estratto di mappa
- Allegato 8: Licenza Edilizia di costruzione
- Allegato 9: Pratica edilizia recupero sottotetto ai fini abitativi
- Allegato 10: Dichiarazioni di conformità
- Allegato 11: Comunicazione Agenzia delle Entrate no contratti