

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 474/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO

Via Seprio n. 20



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Milano, Via Seprio n. 20

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **381**, particella **78**, subalterno **709**.

Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo occupato dal debitore.

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

Contratti di locazione in essere

Nessun contratto presente.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 260.000,00

LOTTO unico

(Appartamento al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), nello stabile condominiale sito in Via Seprio n. 20, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da due locali, e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della sig.ra _____, nata a _____ il _____, C.F. _____, coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'atto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Intestato:

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg.** ___ - **part.** ___ - **sub.** ___

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 2 vani

superficie catastale totale: 40 mq

superficie catastale totale escluse aree scoperte: 40 mq

rendita: Euro 232,41

Indirizzo: VIA SEPRIO n. 20 Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/04/2008 Pratica n. MI0385405 in atti dal 24/04/2008 NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 28737.1/2008).

Annotazione di immobile: PORZIONE DI U.I. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO 381 MAPPALE 78 SUBALTERNO 2 GRAFFATO COL MAPPALE 77 SUBALTERNO 703 - RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I. SOLO AI FINI FISCALI.

Nota: in visura è riportato anche il piano S1 ma in realtà non esiste alcuna pertinenza posta al piano S1.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: cortile interno;

est: passaggio comune;

sud: Via Seprio;

ovest: altra unità immobiliare (sub. 2).

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: nelle strette vicinanze possiamo trovare: scuola primaria I.C. Umberto Eco di piazza Sicilia, Biblioteca, Teatro Nazionale, Polizia Locale, Vigili del Fuoco, Parco Fabrizio Pallai, oltre a farmacia, supermercato, banca, mercato rionale.

Principali collegamenti pubblici: ad una distanza di circa 250 m fermata autobus linea 67, ad una distanza di circa 350 m fermata metropolitana Wagner - Linea M1 Rossa; ad una distanza di circa 650 m fermata metropolitana de Angeli - Linea M1 Rossa.

Collegamento alla rete autostradale: per tangenziale ovest a circa 5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato di Via Seprio n. 20 è stato realizzato nei primi anni del 1900 ed è composto da 6 piani fuori terra (compreso il piano terra).

- struttura: mattoni pieni;
- solai: legno;
- facciate: intonacate a civile colore arancio con decori in grigio chiaro;
- copertura: falde inclinate;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- citofono: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento adibito ad abitazione di tipo economico, posto al piano terra composto da due locali, oltre servizio.

Appartamento:

- esposizione: doppia, nord e sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel servizio;
- pavimenti: cotto, ubicazione: cucina e camera/sala; piastrelle di ceramica, ubicazione: servizio;
- infissi esterni: legno con vetro camera;
- oscuranti: a battente in ferro;
- accesso: porta blindata;
- porta interna: scorrevole interno muro, in laminato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto di allarme: assente;
- altezza dei locali: circa 3,30 m.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nella zona 7, a pochissima distanza da Piazza Piemonte.

La zona è molto centrale e dotata di ogni tipo di servizi e negozi.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta presente alcuna Certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire tale documentazione.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'amministrazione condominiale ci ha fornito il "CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA - Verifiche di primo livello", redatto dall'ing. Francesco Terreni e depositato in data 06/06/2022. Il CIS ha avuto "ESITO POSITIVO CON PRESCRIZIONE" visto che sono state rilevate problematiche per quanto riguarda il distacco di intonaco della facciata su via Seprio. (**all. 3**)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12/12/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità della debitrice, si è rilevato che l'immobile è occupato dalla debitrice stessa.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all' Agenzia delle Entrate, alla data del 30/12/2022 non risultava alcun contratto di locazione in cui la debitrice proprietaria risulti quale dante causa.

Per questo motivo l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 4)

4 PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuale proprietà

- dal 18/06/2008 ad oggi

_____ nat_ a _____ (____) il _____, C.F. _____

Proprietà per 1/1 (coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'atto)

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 18/06/2008, rep. n. 161212 racc. n. 25438, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26/06/2008 ai nn. reg. gen. 38461, reg. part. 23091.

- dal 15/06/2004 al 26/06/2008

_____ nat_ a _____ il _____, C.F. _____

Proprietà per la quota di 1/1

In forza di successione registrata a Milano 6 il 17/12/2004 al n. 2515 giusta testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio _____ in data 15/07/2004 al n. 50796/6098 di repertorio registrato a Milano 1 il 27 luglio 2004 al n. 100552 Serie 1, trascrizione del 19/09/2008 n. reg. gen. 67630 n. reg. Part. 46664.

- dal 11/07/1983 al 15/06/2004 (ante ventennio)

_____ nat_ a _____ (____) il _____, C.F. _____

Proprietà per la quota di 1/1

In forza di compravendita in autentica Notaio _____ in data 11/07/1983 n. rep. 57762.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale del 14/07/2022, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco

sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 6**) alla data del 07/02/2023 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**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26/06/2008 ai nn. reg. gen. **38462** reg. part. **8455** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ipoteca volontaria a rogito Notaio _____ in data 18/06/2008 n. rep. 161213/25439,

a favore di: _____, sede in ____ (___), domicilio ipotecario eletto in _____ (___) - _____, C.F. _____

contro:

sogg. n. 1) _____, nat_ il _____ a _____ (___), sesso: __, C.F. _____,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale, durata anni 30.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 381 – p.lla 78 – sub. 709, abitazione di tipo economico A/3 in Via Seprio n. 20 - piano T.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/05/2022 n. rep. 10520 trascritto il 01/07/2022 ai nn. reg. gen. **53250** reg. part. **37231**,

a favore di: _____, sede in _____ (___), C.F. _____,

contro:

sogg. n. 1) _____, nat_ il _____ a _____ (___), sesso: __, C.F. _____,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 381 – p.lla 78 – sub. 709, abitazione di tipo economico A/3.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Alla data del 30/01/2023 il fabbricato è amministrato dalla "CASA MILANO s.r.l." con sede in Viale Piave n. 13 – Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 7**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30/1.000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 911,00 circa.

Spese insolute totali al 30/01/2023: € 7.240,20, di cui Spese legali: 1.291,33 €.

Nell'anno 2022 risultano insolute 3 rate per un totale di circa € 687,86.

Nell'anno 2021 risulta un totale insoluto di € 5.261,01.

Nella valutazione finale si decurteranno € 687,86 (le tre rate insolute del 2022) e € 911,00 (si valutano tutte e 4 le rate del 2021), per un totale di **€ 1.598,86**.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili. Anche se posizionata al piano terra, tra il piano strada e l'abitazione sono presenti tre gradini.

La suddetta barriera architettonica è superabile tramite l'installazione di impianto servoscala, per un costo di circa 2.500,00 €.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (**all.8**)

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Esso infatti risulta essere stato realizzato nei primi anni del '900.

Il suddetto fabbricato risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in "Tessuto Urbano Consolidato – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani compatti a cortina".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata al comune di Milano dalla sottoscritta, si è potuta riscontrare l'esistenza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Domanda di sanatoria protocollata col n. 0223278408 in data 28 agosto 1986 al Comune di Milano per la quale è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 4595 in data 08 ottobre 1996. Con questa domanda sono state autorizzate le seguenti opere al piano terra: cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio per una superficie utile di mq 30,08 (nell'immobile oggetto di pignoramento) – cambio di destinazione d'uso da laboratorio a negozio per una superficie utile di mq 51,98, - ampliamento di superficie utile per mq 1,65 – per la formazione di un wc sul cortile interno.
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 11 aprile 2008 P.G. 314037/2008 Progr. 2954/08 relativa alla demolizione di parte di parete per apertura porta di collegamento fra due unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (senza monetizzazione).

Presente comunicazione di fine lavori PG 233575/2009-0 del 24/03/2009.

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 12/12/2022 si sono riscontrate alcune difformità:

- Frazionamento tramite chiusura di porta di collegamento con alloggio adiacente (identificato al sub 2);
- Realizzazione di servizio igienico.

Inoltre, non è presente alcun tipo di filtro tra l'ambiente cucina ed il servizio igienico. Per questo motivo è necessario realizzare un disimpegno tra i due ambienti.

Per questo motivo l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

E' possibile regolarizzare tali difformità presentando al comune di Milano una CILA in sanatoria per opere interne e frazionamento.

I costi di tale pratica si aggirano intorno ai **2.000,00 €** di cui 1.000,00 € per la sanzione amministrativa e 1.000,00 € per il tecnico incaricato.

In questa occasione sarà necessario adeguare l'abitazione alla normativa vigente costruendo un antibagno e collegando all'esterno il sistema di ventilazione del servizio che oggi si interrompe all'interno, nell'ambiente cucina.

I costi di tali accorgimenti si aggirano intorno ai **600,00 €**.

7.2 Conformità e regolarizzazione catastale

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo

del 12/12/2022 si sono riscontrate alcune difformità:

- Frazionamento tramite chiusura di porta di collegamento con alloggio adiacente (identificato al sub 2);
- Realizzazione di servizio igienico.

Per questo motivo l'immobile NON è regolare dal punto di vista catastale.

E' possibile regolarizzare tali difformità presentando un aggiornamento catastale alla sezione territorio dell'Agenzia delle Entrate (DOCFA).

I costi di tale pratica si aggirano intorno ai **500,00 €**.

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.	40,0	100%	40,0
		40,0		40,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale / Sempione, Pagano, Washington.

Codice zona: C17

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: ottimo

Valore mercato prezzo min. 5.100,00 / prezzo max. 7.600,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	40,0	€ 7.000,00	€ 280.000,00
				€ 280.000,00

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 dalla scrivente perito:

• VALORE LOTTO unico	€ 280.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.100,00
• Spese condominiali insolute (si veda par. 6.1)	-€ 1.598,86
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 261.301,14
arrotondato	€ 260.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
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 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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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 la sottoscritta 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: 09/02/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) CIS.
- 4) Documentazione Agenzia Entrate: assenza contratti.
- 5) Atto di provenienza.
- 6) Ispezione ipotecaria.
- 7) Situazione oneri condominiali.
- 8) Edilizia.