

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 817 2022

Giudice delle esecuzioni: **Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in via Capsoni 11 a Milano.



INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Milano, via Capsoni 11

Categoria: A4 Abitazione di tipo popolare

Dati catastali: **Foglio 19, Particella 91, Subalterno 702**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, libero anche ai fini della procedura ma ingombro di cose.

Contratti di locazione in essere

Non sono stati reperiti contratti di locazione registrati.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero Euro 51.000



LOTTO UNICO

Appartamento.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato in loco sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Capsoni 11, appartamento posto al piano terra, composto da tre locali, oltre servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile.

1.3. Identificati al Catasto fabbricati del Comune di Milano come segue (Allegato 2):

di

Dati identificativi

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 19, Particella 91, Subalterno 702

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Foglio 19 Particella 91

Dati classamento

Rendita: Euro 193,67; Zona censuaria 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani,

Indirizzo: via Siro Capsoni 11, Piano T.



1.4. Coerenze

Da Nord in senso orario, cortile da cui si accede e altra unità immobiliare; spazio comune e servizi comuni; altra proprietà e altra proprietà (giardino condominiale di via Ombroni 5).

1.5. 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 Milano (MI),

Fascia/zona: periferica al limite del territorio comunale verso Nord tra il quartiere Comasina e Cormano, nel territorio dell'ex Comune di Bruzzano oggi annesso alla città di Milano, in prossimità del Parco Nord Milano e del Cimitero di Bruzzano e con la tangenziale E64

Destinazione prevalente, residenziale; il quartiere nasce come comune autonomo e di esso conserva, pertanto, una certa identità locale con un centro e non semplicemente "gravante" sulla città di Milano.

Tipologia prevalente della parte residenziale, abitazioni di tipo popolare e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (parte dei territori comunali sono inclusi nell'area del Parco Nord).

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana di Milano, linea rossa – 1, fermata di Affori (non vicinissima).

Collegamento alla rete stradale: a poca distanza la E64 che collega direttamente in presa diretta a tutto l'hinterland di Milano; verso il centro, la direttrice di viale Rubicone, poi viale Enrico Fermi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 1)

Complesso di fabbricati disposti a corte sul perimetro di due cortili realizzati progressivamente fino agli anni Trenta del secolo scorso. Le diverse parti del complesso hanno altezze variabili di due o tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- copertura a falde con gronda in c.a. con manto in lamiera
- facciate: intonacate e tinteggiate nei toni del bianco giallo con un basso zoccolo rivestito in pietra naturale o in cemento (all'interno dei cortili, la zoccolatura è assente).



- accesso: al comparto mediante portone in legno verniciato.
- i cortili sono pavimentati in cemento
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Allegato 1)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terra con accesso direttamente dal cortile composta da un locale principale in cui si entra, da un secondo locale e dai servizi.

Attualmente i locali sono male illuminati: il primo, infatti, è illuminato dalla porta di ingresso e da una fascia finestrata alta poiché risultano murate una seconda porta finestra e una finestra. Il secondo e il terzo locali alla destra dell'ingresso sono illuminati e aerato mediante due finestre alte (luci) che prospettano su una diversa proprietà (giardino condominiale di via Ombroni 5).

Il locale di servizio (verosimilmente realizzati alla fine degli anni Trenta, come altri di cui si è reperita documentazione presso gli archivi comunali), ha una finestra verso il cortile. Esso era collegato, attraverso una porta, al servizio comune; oggi tale porta risulta murata.

Apparentemente, non c'è vespaio aerato ma la quota dei locali è maggiore rispetto alla quota del cortile (cioè potrebbe essere presente uno strato di riempimento che separa i locali dal terreno. I solai sono in latero cemento con struttura in ferro.

- esposizione: doppia ma solo a livello di aerazione (sono, infatti, presenti aperture alte senza veduta).
- pareti: finite ad intonaco civile tinteggiato con porzioni residue in ceramica.
- pavimenti: in piastrelle di graniglia
- infissi esterni: in legno con vetro singolo (unica finestra verso il cortile) in cattive condizioni, con sistema di oscuramento tipo tapparelle.
- porta d'accesso in legno
- porte interne: in legno
- impianto citofonico: assente
- imp. elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente
- servizio igienico: smantellato
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: fino a m 3,60 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare integralmente

2.4. Certificazioni energetiche (Allegato 3a):

Presso il catasto energetico l'appartamento non risulta censito (Allegato 3a)



2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Assente.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5.04.2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode, si è verificato che esso è abbandonata. L'unità immobiliare è, pertanto, libera, anche ai fini della procedura.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione registrati aventi per oggetto l'unità oggetto di valutazione e come dante causam l'attuale proprietario.

4 PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla *Certificazione notarile* in atti a firma del notaio Onofrio Di Caprio, in Caserta, alla data del 20.09.2022, implementata 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 – nessuna nota da estrarre - **(Allegato 5)**) alla data del si evincono le seguenti formalità.

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

- **Misure penali**

A quanto si è appreso, nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.**

A quanto si è appreso, nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

A quanto si è appreso, nessuna.

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



Verbale di

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'amministratore ha fornito le informazioni che seguono (**Allegato 9a**).

6.1. Spese di gestione condominiale (**Allegato 9a**)

Il condominio è amministrato dallo Studio Folcia S.a.s., via Alessandro Zanolì 3, 20161, Milano.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 620 Euro.
- Arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2020/2022): 1.200 Euro
 - 2021: Euro 641,59
 - 2022: Euro 594,54
 - 2023: Euro 616,62
- Non ci sono spese straordinarie annue deliberate di gestione dell'immobile, anni 2020/2022.
- Nessuna spese straordinaria di gestione immobili, già deliberata ma non ancora scadute al momento della perizia.
- Le spese condominiali complessive scadute ed insolute alla data della perizia corrispondono a Euro 21.720,72.
- Non vi è Certificazione energetica condominiale.
- Non vi sono cause in corso tra i proprietari e il condominio.

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.

A quanto si è appreso, nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile e l'unità immobiliare non sono accessibili, ma facilmente adattabili (piano terra).

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (dagli Atti di fabbrica si evince una data anteriore al 1940).

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta inserito in Ambito tipo Nucleo storico esterno (Bruzzano superiore) – Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali e dell'epoca della sua costruzione.

8.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio del Comune (Allegato 8)

- In data 18.02.2023 è stata fatta istanza di accesso agli atti (**Allegato 8a**) e sono stati pagati i diritti di segreteria (**Allegato 8b**). Il giorno 13.04.2023 si sono visionati gli atti di fabbrica; il fascicolo il cui riferimento corrisponde a quello indicato nell'Atto di provenienza, risulta in realtà riferito ad alcune unità immobiliari prospicienti lo stesso cortile e in particolare al cambio d'uso ad abitazione ma non comprende l'unità oggetto di valutazione. Si è altresì fatta richiesta per verificare eventuali condoni (richiesta del 13.04.2023) che facessero riferimento al cambio d'uso ad abitazione (che si presume analizzando la planimetria catastale e tutta la documentazione reperita tra cui atto di provenienza e visura storica per immobile) anche per l'unità oggetto di valutazione, ma la ricerca ha dato esito nullo con una comunicazione dagli uffici del 15.05.2023.
- Dall'*Atto di provenienza* si apprende che le opere relative all'immobile oggetto di valutazione sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che gli immobili sono stati costruiti in conformità alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica ed alle prescrizioni previste dagli strumenti urbanistici al tempo vigenti.
- Successivamente all'ultimazione del fabbricato si fa menzione delle opere interne effettuate per le quali è stata inviata Comunicazione e relazione tecnica di asseveramento al Sindaco



del Comune di Milano - Consiglio di Zona n. 21 in data 3.02.1988 al n. 108 di protocollo ai sensi dell'art.26 della predetta legge 47/85; L'epoca della comunicazione fa presumere si tratti di un condono e verosimilmente esso avrà avuto come oggetto il cambio di destinazione d'uso a residenza; si è fatta richiesta per visionare la "pratica", ma la ricerca ha dato esito nullo con una comunicazione dagli uffici del 15.05.2023. Il fatto, piuttosto frequente, non fa escludere che tale comunicazione asseverata esistesse anche poiché la scheda catastale con la destinazione residenziale è della stessa epoca; trattandosi di un condono esso soprassiede al fatto che le opere fossero regolamentari; in tal senso, si sottolinea che apparentemente manca il vespaio e i rapporti aeranti e illuminanti non sono attualmente verificati.

- Si è reperito il Certificato di abitabilità, numero 173 del 21.07.1939 ma non sembra riferito precisamente all'unità oggetto di valutazione.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava non conforme in ogni caso (anche se non si è reperita alcuna planimetria che facesse riferimento ad una pratica edilizia) poiché sono state chiuso le aperture verso il cortile, è stata murata la porta di ingresso e analogamente la porta verso il vecchio bagno comune; sono state rimosse le pareti che apparentemente delimitavano un bagno e rimossi i sanitari.

La conformità e la regolarizzazione in ogni caso sono possibili solo se si ammette (cosa molto verosimile) che l'attuale situazione derivi da un condono poiché, altrimenti, non si potrebbero mantenere i rapporti aeranti e illuminanti inferiori ai minimi e dato che le aperture (luci) sono prospicienti verso un fondo di una diversa proprietà esse non potrebbero essere ampliate senza un accordo che superi le prescrizioni del Codice civile.

La conformità è ottenibile previa **CILA a sanatoria onerosa** (circa **1.000 Euro** oltre alle spese tecniche stimate in **500 Euro**); sarebbe possibile anche effettuare alcune migliorie mediante una **CILA** (contestuale o successiva alla sanatoria) **per manutenzione straordinaria.**

A seguire la variazione catastale comporterebbe un costo di Euro **250 + 50 Euro di spese**

In alternativa, è possibile ripristinare fisicamente la situazione come la scheda catastale; tale lavorazione eseguibile "in economia", costerebbe quanto la precedente soluzione.

8.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme poiché le divisioni interne non sono coerenti: è stata infatti realizzata (non si sa quando) la parete interna che separa il locale di maggiore dimensione in due parti (una non conformità non particolarmente significativa).

La conformità è ottenibile ripristinando la situazione originaria (come da documento catastale) oppure regolarizzando i luoghi che, in ogni caso, andrebbero ristrutturati completamente, anche mediante una adeguata pratica edilizia a sanatoria (vedi sopra).

A seguire la variazione catastale comporterebbe un costo di Euro **250 + 50 Euro di spese**



In alternativa, è possibile ripristinare fisicamente la situazione all'interno dell'unità immobiliare; tale lavorazione eseguibile "in economia", costerebbe quanto la precedente soluzione.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione fra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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:

Lotto unico					
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	70	60		100%	70,00
	70,00				70,00

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.

Il mercato immobiliare per il comparto residenziale è molto dinamico.

Nello stesso condominio sono diverse le posizioni aperte analoghe a quella presente.



9.2 Fonti d'informazione

- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: D32, periferica, categoria residenziale – immobili abitativi economici in condizioni normali (qui, in condizioni pessime)

Valore mercato, prezzo stimato min. 1.450 / prezzo max. 1.900 Euro/mq

Valore di locazione, prezzo stimato min. 6,6 / prezzo max. 8,9 Euro/mq x mese

- Borsino immobiliare

Valore di mercato, prezzo atteso per appartamenti in immobili residenziali di fascia bassa

1.781/ 2.066 Euro /mq.

- Camera di commercio di Milano.

Valore di mercato, prezzo atteso per appartamenti in immobili residenziali obsoleti o da ristrutturare Euro / mq 2.200 / 2.900 in crescita

Valutazione del lotto unico

Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
A4	70,00		
	70,00	800,00	56.000,00

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 dallo scrivente perito.

Valore stimato se libero	56.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.800,00
Spese per dare la conformità edilizia catastale (o mediante intervento sull'esistente o mediante pratica edilizia a sanatoria)	1.800,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio scadute	1.200,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	50.200,00



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

- Verosimilmente non è conforme al progetto edilizio condonato, né comunque regolamentare ed oggi è in condizioni pessime.
- Atti di fabbrica e agibilità non fanno precisamente riferimento all'unità oggetto di valutazione.
- Le due luci presenti lato Ovest sono prospicienti un fondo di un vicino.
- L'immobile non è conforme alla planimetria catastale.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi 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 riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, li 23.05.2023,

l'Esperto nominato


Alessandra Ubertazzi
architetto
10083

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico.
- 2) Visura storica per immobile.
- 3) APE (assente).
- 4) Contratti di locazione.
- 5) Vincoli ed oneri.
- 6) Atto di provenienza.
- 7) Planimetria catastale
- 8) Atti di fabbrica e agibilità.
- 9) Aspetti di natura condominiale e Regolamento condominiale

