

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 886/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento in Milano, Via Carlo Imbonati n.81, posto al piano quarto e composto da due locali più servizi

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via Lanzone n°39
e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano alla Via Carlo Imbonati n.81, piano 4

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio 134, particella 104, sub. 704

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 251.000,00

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco complessivo delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Verbali di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, Via Carlo Imbonati n.81, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da due vani e servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile, a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

- P [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Dati identificativi: foglio 134, particella 104, sub. 704

Dati classamento: Z.C. 2, Cat. A/3; Classe: 5; consistenza: 4 vani; superficie catastale totale: 69 mq.; rendita: €. 640,41

Indirizzo: VIA CARLO IMBONATI n. 81 piano: 4

Dati derivanti, in particolare, da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/07/1998 in atti dal 14/07/1998 (n. 265864.1/1998).

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno:

- dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, via Carlo Imbonati, via Magellano, appartamento di proprietà di terzi e ripiano comune.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una discreta dotazione di servizi. Nel raggio di dieci minuti di passaggio sono disponibili varie attrezzature per le necessità quotidiane dei residenti, negozi di vari tipi, uffici pubblici, verde privato e pubblico.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A circa 50 metri vi è la stazione della Metropolitana Dergano e vi sono fermate bus servite da varie linee urbane.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso condominiale in cui è il bene staggito si compone di un corpo di fabbrica prevalentemente residenziale con retrostante piccola area di cortile. Il fabbricato è in posizione d'angolo tra la via Imbonati e la Via Magellano, ed è privo di attività commerciali sul fronte strada; al piano seminterrato vi sono dei laboratori. L'edificio presenta una struttura in telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi di cinque piani fuori terra, oltre seminterrato e copertura a falde spioventi, risalente agli cinquanta del '900. Il complesso è dotato di ascensore e di riscaldamento centralizzato, ma non è dotato del servizio di portineria.

Il complesso condominiale è in cattivo stato di conservazione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto (quinto fuori terra), composto da due vani, cucina, bagno, ingresso e un disimpegno.

Appartamento:

- esposizione: doppia verso Nord-Est e verso Sud-Est. Si evidenzia che attualmente la finestra con affaccio verso Sud-Est risulta tamponata dall'interno;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta e nella cucina fino ad h metri 1,50 circa. Si evidenzia che il soffitto del bagno presenta un vistoso degrado da muffa, con annerimenti diffusi sull'intera superficie;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi, quelli risultati visibili. Si evidenzia, tuttavia, che nell'unità vi sono n°2 aperture verso l'esterno che risultano tamponate dall'interno e, pertanto, non è stato possibile verificare se le due aperture fossero dotate di serramenti o meno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato, porta a soffietto in cucina;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè, vasca e doccia;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa in tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ingresso in cui l'altezza è circa m 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: non buone, sebbene ristrutturato, si evidenziano segni di degrado da muffa diffusi sulle pareti e sui soffitti, particolarmente evidenti sul soffitto del bagno e nella camera da letto.

- **Misure Penali**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
NESSUNO
- **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**

1) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data **26/05/2021** - Registro Particolare 6903 Registro Generale 41132, derivante da decreto ingiuntivo, rep.24707 del 16/07/2020 Giudice di Pace di Milano, per complessivi euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)

- **a favore di: Condominio Via Imbonati 81** in Milano, C.F. 95696140151, domicilio ipotecario eletto [REDACTED] Via V.D. Modrone 8/1, Milano, proprietà per 1/1;

- [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano I il **13/07/2021** - Registro Particolare 40147 Registro Generale 57197, Uff. Giudiziario di Milano, rep. 9176 del 16/06/2021, fino alla concorrenza di €. 6290,54 oltre a spese e interessi (cfr. Sez. D della Nota di trascrizione)

- **a favore di: Condominio Via Imbonati 81** in Milano, C.F. 95696140151, proprietà per 1/1;

- [REDACTED]

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Milano Via Carlo Imbonati N°81, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio [REDACTED] Via Visconti di Modrone 8/1 20122 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2020/2021 = € 2.535,53
- Importo competente alla proprietà del consuntivo gestione ordinaria esercizio 2019/2020= € 2.382,20
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 22/02/2022, sommano € 12.237,26, composti come segue:
 - Residuo gestione ordinaria 2021/2022 (01/06/2021- 31/05/2022) accorpato con saldo precedenti gestioni scaduto: €9.963,02
 - Residuo gestione Diagnosi energetica (01/10/2020 – 31/12/2020) scaduto: €210,76
 - Residuo gestione Riqualificazione Condominio (01/01/2022-21/12/2022) scaduto: €2.063,48
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente al bene pignorato: con Verbale in data 29/11/2021 sono state approvate le spese straordinarie per la riqualificazione del Condominio, che comportano i costi competenti all'unità staggita come segue:
 - Riparto preventivo per diagnosi energetica quota competente: **€ 210,76;**
 - Riparto preventivo riqualificazione condominio: **€ 6.878,28;**
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: affidato incarico, ma non ancora acquisito

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dai titoli edilizi Licenza per opere edilizie del 18/12/1954 Atti 136470/20853/1954, Licenza per opere edilizie del 29/05/1956 Atti 41591/12075/1956 e fu dotata di Licenza di occupazione n°858 rilasciata dal Comune di Milano il 10/10/1960. L'amministrazione del Condominio ha fornito fotografie degli atti di fabbrica del complesso condominiale.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:

- a) Licenza di occupazione n°858 rilasciata dal Comune di Milano il 10/10/1960;
- b) DIA 13/07/1998 PG 15.732.170/98;

7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto b) dell'elenco che precede; pertanto, la conformità edilizia sarà valutata rispetto ad esso.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

1. Eliminazione della porta tra ingresso e soggiorno, con formazione di ambiente unico con rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti;
2. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
3. difforme disposizione di tavolati interni e porte, con traslazione di porta del bagno, tamponamenti dall'interno di finestre nel soggiorno e nella camera letto, formazione di risega in ingresso.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Vista la vicenda costruttiva dell'immobile ed i titoli edilizi rinvenuti, a parere dello scrivente, e salvo differente interpretazione del Tecnico Comunale preposto, si riportano le seguenti considerazioni.

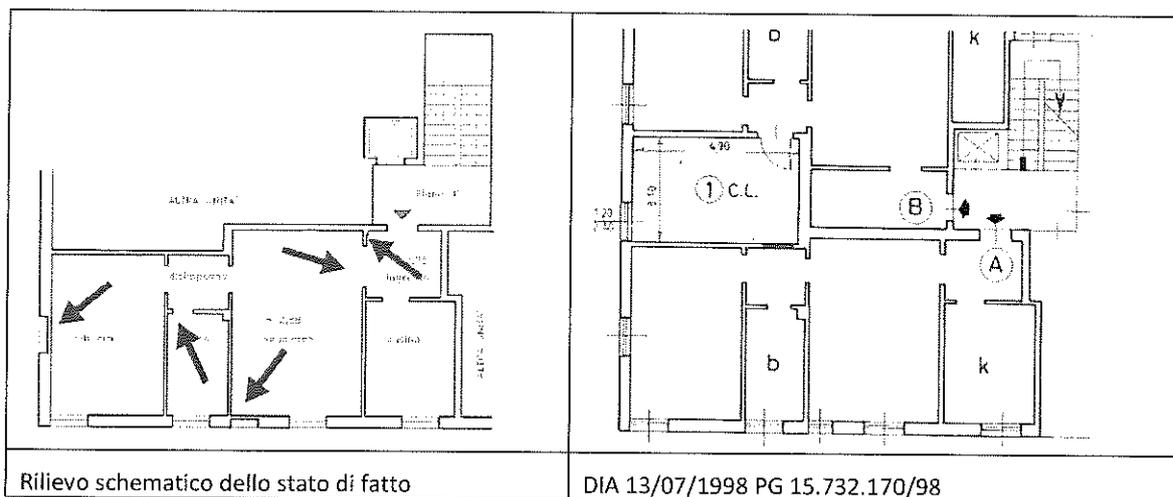
Le difformità di cui ai punti 1) e 2) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

Le difformità di cui al punto 3), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, possono essere considerate di natura secondaria e potranno essere sanate.

Pertanto, a parere dello scrivente e salvo diversa interpretazione del funzionario comunale preposto, qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento già necessari, dovesse ritenersi utile integrare la parte delle difformità di cui al punto 3) non in contrasto con le norme di settore vigenti, sarà necessario depositare una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme per l'errata rappresentazione della porta del bagno e dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti da realizzare. Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq	69,22	100%	69,22
Superfici balconi	mq	-	30%	-
Superfici cantine	mq	-	25%	-
sommano	mq lordi	69,22		69,22
				69 mq
				Commerciali arrotondati

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2750 / prezzo max. 4100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,5 / prezzo max. 13,5 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	69,0	€ 4 000,00	€ 276 000,00
				€ 276 000,00

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 UNICO	€ 276 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13 800,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 3 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 000,00
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio della gestione ordinaria. Non è possibile fare valutazioni in merito alle gestioni straordinarie deliberate.	-€ 5 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 251 200,00
arrofondato	€ 251 000,00
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

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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: 03/09/2022

l'Esperto Nominato

