

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 943/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via L. Manzotti, 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via L. Manzotti, 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 135, particella 82, subalterno 710

Stato occupativo

Corpo A: disabitato

Contratti di locazione in essere

Con 2 contratti di locazione non vili e registrati antecedentemente all'iscrizione del pignoramento. Tuttavia l'immobile è abbandonato e la locazione scade prossimamente (31 marzo 2022)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 80.000,00

da occupato: € 65.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A - ABITAZIONE****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via L. Manzotti n. 6 unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano rialzato di circa 40 mq con collegamento diretto a cantina di circa 28 mq (ma attualmente abusivamente interclusa), composto da soggiorno-cucina, camera, bagno "cieco" e disimpegno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: libero al momento dell'acquisto dell'immobile come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: libero al momento dell'acquisto dell'immobile come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 135 part. 82 sub. 710**

dati classamento: categoria A/3, Z.C. 2, classe 3, consistenza 3,0, rendita € 348,61

Indirizzo: via Luigi Manzotti, 6 Milano

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: altra proprietà;

EST: ballatoio comune;

SUD: altra proprietà;

OVEST: via Manzotti.

Della cantina:
NORD: altra proprietà e corridoio comune;
EST: terrapieno su cortile comune;
SUD: altra proprietà;
OVEST: terrapieno su via Manzotti.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)
Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: nulla di rilevante
Principali collegamenti pubblici: a 600 m fermata MM3 "MACIACHINI"
Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 11)

Abitazione in condominio di quattro piani fuoriterrra e uno interrato ristrutturato nel 2006.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonaco a civile (plasticone) e mosaici su piano terra lato via Manzotti;
- accesso: da corridoio condominiale;
- scala comune: non di pertinenza dell'immobile;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano rialzato di circa 40 mq con collegamento diretto a cantina di circa 28 mq (ma attualmente abusivamente interclusa), composto da soggiorno-cucina, camera, bagno "cieco" e disimpegno.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su due lati;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 1,80 m di altezza e parete attrezzata cucina;
- pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con riscaldamento a radiatori;
- acqua calda sanitaria: istantanea da caldaia combinata con riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente, tuttavia non è stato possibile accertare se sia funzionante;
- altezza dei locali: 3,20 m a piano rialzato e 3,00 in cantina;
- condizioni generali dell'appartamento: l'immobile è abbandonato e presenta un mediocre stato manutentivo. **Inoltre si segnala una evidente crepa continua sul lato sud dell'immobile indicativo di un probabile cedimento fondazionale** in corrispondenza del muro portante perimetrale di separazione tra l'edificio monopiano adiacente e quello oggetto di perizia di 4 piani fuoriterra.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserito in un quartiere prettamente residenziale con una discreta densità edilizia. Si trova in zona semiperiferica a nord-ovest di Milano in un contesto edilizio di profonda espansione.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in corso di validità.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato nel 1961.

È stato poi ristrutturato nel 2006 con un cambio di destinazione d'uso a piano terra da direzionale a residenziale, mentre il piano interrato, già destinato a cantine è stato ridistribuito secondo le esigenze di progetto. Gli atti di fabbricato non sono stati visionati e la pratica del 2006 non ha specificato alcun intervento strutturale (tuttavia sono avvenute le aperture delle solette per la realizzazione delle scale di collegamento alle cantine). Aldilà della omissione degli interventi del 2006 si rileva che l'unità immobiliare staggita presenta una evidente crepa su tutta la sua estensione longitudinale in corrispondenza del muro a sud. La crepa è localizzata sulla discontinuità tra il fabbricato monopiano e quello di 4 piani fuoriterra. Tali crepe sono dovute a cedimenti differenziale delle fondazioni tra i due blocchi costituenti l'edificio. In virtù di quanto segnalato risulta probabile che l'eventuale redazione futura del CIS sarà subordinata ad interventi strutturali atti a limitare i cedimenti differenziati delle fondazioni ed il ripristino delle fessure sui paramenti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/01/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. Debora Balzarano si è rilevato che l'immobile è abbandonato tanto che si è necessitato di fabbro per l'apertura dell'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Pur essendo risultato abbandonato, sull'immobile sono in corso di validità ben 2 contratti di locazione stipulati in data 18/04/2018 e 27/04/2018 (antecedente al pignoramento) per l'importo ANNUO di € 3.000 ciascuno, oltre 600 € annui di spese forfettarie. I contenuti del contratto del 27 aprile 2018 non sono ancora a conoscenza dello scrivente in quanto è in corso richiesta di copia allo sportello AdE in cui sono stati registrati i contratti di locazione. I canoni di locazione di entrambi i contratti non sono considerati vili ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

PRIMO CONTRATTO:

Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 4 il 18/04/2018 al n. 3531 della Serie 3T Tipologia contratto: 4, scadenza 31/03/2022 **(all. 6)**.

SECONDO CONTRATTO:

Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 4 il 27/04/2018 al n. 3758 della Serie 3T Tipologia contratto: 4, scadenza 31/03/2022 **(la copia di tale contratto è in corso di richiesta verrà consegnata al delegato successivamente all'udienza 569)**.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

ABITAZIONE

■■■■■■■■■■ nata in ■■■■■■ il ■■■■■■ C.F.: ■■■■■■ - proprietà per la quota di 1/2

■■■■■■■■■■ nato in ■■■■■■ il ■■■■■■ C.F.: ■■■■■■ - proprietà per la quota di 1/2

dal 22/11/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Nicola Grimaldi in data 30/11/2006 rep nn. 16706/12764 trascritto a Milano 1 in data 21/12/2006 ai nn. 105205/61969.

4.2. Precedenti proprietari

2. ABITAZIONE

- Al ventennio il bene era di proprietà di

■■■■■■■■■■ con sede in ■■■■■■ C.F.: ■■■■■■ - proprietà per la quota di 1/1

dal 13/04/2006 al 30/11/2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Ciro De Vincenzo in data 13/04/2006 rep nn. 112572/11697 trascritto a Milano 1 in data 21/04/2006 ai nn. 32069/17932.

c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED]

Importo ipoteca € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/08/2021 rep. 2391 c/o il Tribunale di Asti trascritto RR.II. di Milano 1 il 16/09/2021 ai nn. 71961/50160 contro [REDACTED], [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitativo sito in via L. Manzotti, 6 è amministrato dall'avv. Antonella Falcone con sede in Milano via Lecco, 12 che ha fornito le informazioni che seguono **(all.8-9)**

Millesimi di pertinenza dell'abitazione pignorata: 39,55

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile 2021/2022: € 900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.821,35

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 195,10 a titolo di riparto preventivo per l'intervento di rimozione amianto che è in fase di realizzazione.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Per giungere all'immobile è necessario superare dei dislivelli attraverso scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

Il complesso immobiliare è stato edificato nei primi anni '60 e ristrutturato nel 2006.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via L. Manzotti 6 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza opere edilizie n. 2706 del 17/07/1959 atti nn. [REDACTED]
[REDACTED] Opere autorizzate: costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi con annessa autorimessa.
- Licenza opere edilizie n. 1090 del 29/03/1960 atti nn. 24678/635/1960 rilasciata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] Opere autorizzate: costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra.
- Licenza opere edilizie n. 3578 del 24/10/1961 atti nn. 153952/24297/1961 rilasciata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio) del 29 aprile 1999;
- Denuncia di Inizio Attività (ex regime concessorio) del 24 febbraio 2006 PG 182986/2006 Progr. 1361/2006 e successiva variante presentata in data 28 novembre 2006 PG 1112726/2010 Progr. 9623/2006.

7.2. Conformità edilizia:

Delle pratiche edilizie summenzionate lo scrivente Perito Estimatore ha visionato l'ultima del 2006 che di fatto ha cristallizzato lo stato edilizio autorizzato.

La pratica del 2006 ha avuto in progetto il cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da direzionale a residenziale con frazionamento dell'unità immobiliare esistente in più abitazioni ed inoltre è stato previsto il frazionamento in più cantine della cantina sottostante di pertinenza del piano terra.

Sull'unità imm.re oggetto di esecuzione si è rilevato uno stato dei luoghi difforme da quello in progetto nel 2006:

- È stata rimossa la scala a chiocciola che collega il piano rialzato con il piano cantina seminterrato;
- È stato chiuso il foro sulla soletta, occupato precedentemente dalla scala, con una tavolato in legno di cui non si conosce l'idoneità statica della struttura atta al sostegno dei carichi sul piano di calpestio dell'abitazione;
- Nella cantina sono state realizzate opere non idonee quali: realizzazione di bagno, soppalco e apertura della finestra lato cortile interno con creazione di accesso indipendente alla cantina interrata.

Le opere difformi sopra relazionate richiedono una remissione in pristino dei luoghi conformemente al progetto autorizzato.

Tuttavia il progetto autorizzato si compone di diverse criticità malgrado l'autorizzazione comunale:

- Non è stata segnalata alcuna divisione tra il piano abitato e la cantina, ovvero non vi è separazione tra spazi riscaldati di piano rialzato e non riscaldati del piano seminterrato;
- Vi è una diffida da parte del Comune al precedente proprietario, [REDACTED] [REDACTED] committente delle opere del 2006, di pagamento dell'importo dovuto al cambio di destinazione d'uso pari a 5.641,40. In base agli atti visionati pare che la LEM IMMOBILIARE S.R.L. non abbia mai provveduto al pagamento (**all. 4**).

Relazionato quanto dovuto si indica la somma necessaria alla remissione in pristino:

- Rimozione del tavolato in legno di chiusura della soletta ed installazione di nuova scala a chiocciola: 3.500 €;
- Demolizione di soppalco ed apparecchi sanitari: 1.300 €;
- Ripristino del serramento del piano interrato con la rimozione della portina esistente e riquadrature delle pareti al fine di riportare le dimensioni originarie: 1.200 €.

Pertanto per la remissione in pristino dei luoghi il costo totale è di **6.000 €** comprensivo di oneri di legge (dettaglio ripristini **all. 10**).

Alternativa al ripristino può essere la sanatoria relativa alla chiusura del solaio e divisione tra spazio abitato e cantina, evitando il costo di realizzazione della scala da 3.500 €. Tuttavia si segnala che emergerebbero i seguenti costi:

- Spese tecniche per Pratica Edilizia, aggiornamento catastale e sanzione per presentazione tardiva della pratica: 2.500 €;
- Relazione strutturale per intervento locale privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità ex D.g.r. 4317/2021: 500 €
- Opere edili di chiusura solaio e piastrellatura parte chiusa: 1.000 €
- Apertura accesso da corridoio comune a cantina con installazione nuova porta: 1.000 €.

Il totale delle suddette opere ammonta a 5.000 €, valore al di sopra dei costi di ripristino di installazione della scala (la demolizione del soppalco e l'installazione della finestra permangono comunque venga sanato l'abuso in quanto opere non sanabili).

Tra l'altro, come segnalato, se si occludesse il collegamento tra piano rialzato e cantina, quest'ultima non avrebbe accesso se non creandone uno nuovo dagli spazi condominiali. Pertanto l'eventualità di chiudere il solaio dovrebbe essere valutato in funzione della disponibilità del Condominio a concedere il passaggio dalle parti comuni del corridoio delle cantine.

Per quanto sopra descritto si dichiara la NON CONFORMITA' edilizia.

7.3. Conformità catastale

L'abitazione non è conforme catastalmente con le difformità già segnalate nella sezione "conformità edilizia". I costi per le opere di ripristino sono già stati inseriti nella sezione sopraccitata.

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/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:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Residenziale	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Cantina collegata direttamente	superficie	28,00	0,50	14,00
		68,00		54,00

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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo NORMALE

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.700 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,20 / prezzo max. 5,70 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	54,00	€ 1.700,00	€ 91.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.800,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	68,00	€ 91.800,00	€ 91.800,00
TOTALE				€ 91.800,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 4.590,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.820,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.390,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

In merito alla verifica della conformità edilizia dell'immobile sono risultate incongruenze che ne richiedono la remissione in pristino in quanto i costi di sanatoria hanno una incidenza maggiore a quelli di remissione in pristino.

Sono in corso contratti di locazione, non vili ed antecedenti all'iscrizione del pignoramento, i quali tuttavia hanno una imminente scadenza (31 marzo 2022).

L'immobile presenta fessure dovute a cedimenti differenziali del fabbricato e una eventuale e futura redazione del CIS ex art. 11.6 del Regolamento Edilizio di Milano, comporterà molto probabilmente delle prescrizioni da attuare sull'immobile se non addirittura l'esito negativo del documento.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 10/03/2022

l'Esperto Nominato

Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza.
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Stralcio DIA del 2006
- 5) Ricevuta AdE presenza di contratti di Locazione
- 6) Contratto di locazione 3531 del 18 aprile 2018
- 7) Certificato di residenza esecutati
- 8) Spese Condominiali
- 9) Regolamento di condominio
- 10) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 11) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 12) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.