

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 250/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**
Custode Giudiziario: **dott.ssa Michaela Marcarini**
Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con posto auto sito in
Milano via Giuseppe Taccioli 6



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense

progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Corpo A
Beni in Milano via Giuseppe Taccioli 6
Dati catastali Foglio 38 Particella 130 subalterno 716
Categoria A/3 Abitazioni di tipo economico

Corpo B
Beni in Milano via Giuseppe Taccioli 6
Dati catastali Foglio 38 Particella 133 subalterno 703
Categoria C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Contratto di comodato d'uso gratuito

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: 88.000,00 €

da occupato: non ricorre

1. Identificazione dei beni immobili pignorati

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano via Giuseppe Taccioli 6
 immobile ad uso abitazione

composto da: **L'appartamento si sviluppa su due piani, collegati verticalmente da una scala a chiocciola solo sulla carta. Nella realtà i due piani sono separati tra loro ed accessibili indipendentemente. Al piano terra abbiamo un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Al primo piano abbiamo un locale con angolo cottura e una camera con bagno in camera.**

Vi è poi un posto auto non perfettamente delineato nel cortile comune

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 / 1 proprietà
 dell'immobile di Esecutato nato in Repubblica Popolare Cinese
 il 06/02/1991
 CF: BCDFGH01L23M456N **celibe** all'atto dell'acquisto.

Altri comproprietari: nessuno

1.3 Identificato al catasto

	fabbricati	come segue:		
Intestatari:	Esecutato	proprietà	1	/1
Corpo A				
Dati catastali:	Foglio	38	Particella	130
	Sub.	716	Z.C.	3
	Cat.	A/3	Classe	3
	Cons.	4,5	vani/m ²	Sup. 66
	escl. aree scoperte	66	R.C.	511,29 €
Indirizzo:	Milano via Giuseppe Taccioli 6			
Dati derivanti da:	<i>FUSIONE del 10/05/2016 Pratica n. MI0221649 in atti dal 10/05/2016</i> <i>FUSIONE (n. 70953.1/2016)</i>			

Corpo B

Dati catastali:	Foglio	38	Particella	133
	Sub.	703	Z.C.	3
	Cat.	C/6	Classe	3
	Cons.	9	vani/m ²	Sup. 9
	escl. aree scoperte	0	R.C.	28,35 €
Indirizzo:	Milano via Giuseppe Taccioli 6			
Dati derivanti da:	<i>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/10/2016 Pratica n. MI0565809 in</i> <i>atti dal 15/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 245463.1/2016)</i>			

1.4 Coerenze

Coerenze da **N** in senso orario:
appartamento: *ragioni al mappale 103, 136 e 139 tutti del foglio 38; altra ditta; cortile comune (ballatoio al primo piano); altra u.i.u.*

posto auto: *cortile comune su due lati, mappale 146 del foglio 38, altro posto auto*

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

Nulla da segnalare

2. Descrizione dei beni

2.1 Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Milano via Giuseppe Taccioli 6
 Fascia / zona Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA
 Destinazione **Residenziale**
 Tipologia prevalente **Abitazioni Civili**
 Urbanizzazioni **la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**
 Servizi offerti dalla zona: **supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, scuola secondaria di II grado, ospedale, spazi verdi e/o Aree Agricole**

Principali collegamenti pubblici: di superficie a **350 m**; fermata **M3** **600 m**
 Collegamento alla rete autostradale: a circa km **3,9** svincolo di **Cormano**

2.2 Caratteristiche descrittive

a) Esterne (condominio)

Edificio di due piani fuori terra costruito alla fine dell'Ottocento del secolo scorso

Struttura **muratura**
 Facciate **intonacate**
 Accesso **portone carraio in legno**
 Scala interna **gradini a sbalzo rivestimento pietra**
 Ascensore **assente**
 Portineria **assente**
 Cond. generali dello stabile **discrete**

b) Interne (immobile)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra e primo. L'abitazione sulla carta risulta collegata con scala a chiocciola interna. In realtà abbiamo due appartamenti separati. Al piano terra si accede dal cortile comune e troviamo un primo locale con zona cottura, un disimpegno, il bagno cieco e una camera. Disimpegno e bagno sono controsoffittati a 2,20 m con creazione di ripostiglio in quota accessibile dalla camera. Al primo piano l'accesso avviene dal ballatoio comune e troviamo una camera con zona cottura e un'altra camera con bagno cieco, senza disimpegno. Il bagno non è presente in scheda e non risulta autorizzato.

Appartamento

Esposizione **doppia**
 Pareti **tinteggiatura; rivestimento bagno tutta altezza; zona cottura h. solo sottopensili**
 Pavimenti **parquet al primo piano, ceramica piano terra e bagni**

Infissi esterni **legno ; persiane legno**
Infissi interni **legno piano terra e laminato piano primo**
Porta d'ingresso **non blindata**
Imp. Citofonico **assente**
Imp. Elettrico **sottotraccia**
Impianto Idrico **sottotraccia**
Imp. Termico **autonomo al primo piano, assente al piano terra**
Condizionamento **assente**
Acqua calda **caldaia a gas istallata/o in zona cottura**
Servizio igienico **WC, lavandino, bidet, doccia in entrambi i bagni**
Altezza dei locali **3,15 m piano terra; 3,00 m piano primo;**
disimpegno e bagno piano terra 2,20 m
Condiz. generali **da ristrutturare al piano terra**
discreto al piano primo, dove sono presenti tracce di infiltrazioni dal tetto

Posto auto

Porta d'ingresso **assente**
Pavimento **asfalto**
Pareti e soffitto **assenti**
Cond. generali **normali**

c) descrizione zona

Ci troviamo al centro di Affori in un'area gradevole per viverci e ancora poco caotica con edifici dell'ottocento, quando ancora la zona era fuori città, ed edifici più recenti di altezza bassa. La zona è ben dotata di tutti i confort e con la fermata di Affori FN a circa 600 m, quindi comoda sia per la metropolitana (M3) sia per i treni di Ferrovie Nord.

2.3 Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. **1514601345916** del **11/05/2016** classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **342,87 kWh/m²a**

2.4 Certificato di Idoneità Statica

è stato redatto durante la vecchia amministrazione, non è ancora in possesso del nuovo amministratore

2.5 Certificazioni impianti

Assenti

2.6 Fotografie

Vedi allegato 3

3. Stato occupativo

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il **2 e 7 ottobre 2024**, è stato possibile accedere ai beni grazie agli occupanti senza titolo come da verbali del Custode.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risultano contratto di comodato d'uso gratuito da persona non occupante l'immobile e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso Agenzia delle Entrate (vedi allegato)

4. Provenienza

4.1 Attuali proprietari

Esecutato proprietà per la quota di 1 /1 dal **13/05/2016**

In forza di atto in autentica Notaio Dott.ssa Maria Borlone di Milano in data 13/05/2016 rep. nn. 89743/19046 trascritto a Milano 1 in data 18/05/2016 ai nn. 32280/21859

A carico di

Terzi

Al ventennio il bene era di proprietà di Michele Vitali nato a Zogno il 17/05/1938 per acquisto con atto in autentica Notaio Pietro Sormani di Milano in data 20/12/1983 rep. 29799/8948 trascritto il 17/01/1984 ai nn. 4548/3856.

Si precisa che è stato acquistato tre locali al piano terra e tre locali al piano primo con posto auto in cortile. I beni erano censiti catastalmente al foglio 38 mappale 135 sub. 4 graffato al mappale 130 sub. 20. Il posto auto non risultava censito.

5. Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 26/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 28/11/2024 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuna

convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuna

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuna

altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuna

Eventuali note:

Nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 18/05/2016 ai nn. 32281/5426 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maria Borlone di Milano in data 13/05/2016 rep. 89744/19047 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena c.f. 00884060526, contro Ding Hui Importo ipoteca € 152.000,00 di cui € 76.000,00 di capitale durata del vincolo 20 anni
Grava sui beni oggetto di pignoramento

Pignoramenti

Pignoramento del 26/02/24 rep. 3398 trascritto il 26/03/2024 ai nn. 20411/15453 contro Ding Hui per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Taccioli 6 con sede in Milano c.f. 95568130157

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3 Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra

6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente

L'immobile è amministrato dallo Studio S.A.M. s.r.l. con sede in Bresso che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **47,24**
 Millesimi di riscaldamento: **riscaldamento autonomo**

Si precisa che la gestione del condominio va dall'1 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1/1/2024 - 31/12/2024	750,00 €
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:	1.513,04 €
Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 17/10/2022 riguardanti facciata bassa e gravanti sull'immobile per	311,77 €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non presenti o non note

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Nessuno

Accessibilità dell'immobile a soggetti diversamente abili: **No**

7. Verifica Edilizia, Urbanistica e Catastale

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata **prima del** 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in Nuclei Storici Esterni 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

Tipo	n.	del
CILA	240298/2016	04/05/16 per inserimento scala e fusione
Cambio d'uso	258824/2016	12/05/16 su porzione al piano terra
Agibilità/abitabilità	non presente	

7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Intanto occorre dire che per la fusione con inserimento di scala di collegamento andava presentata una SCIA e non una CILA. Pertanto il titolo autorizzativo non è idoneo al tipo di lavori. Inoltre la scala di collegamento non è stata realizzata. Poco chiara la presentazione del cambio d'uso sul vecchio subalterno del piano terra. Al primo piano risulta realizzato un bagno in camera. Purtroppo, causa l'attuale inerzia del Comune di Milano non è stato possibile visionare la documentazione dell'immobile.

Per sanare l'immobile, se, come ipotizzato, la CILA non è valida, è come se non fosse stata presentata alcuna pratica e bisognerebbe rifrazionare l'appartamento ed eliminare il bagno al primo piano.

Costo per eliminazione bagno 5.000,00 €. (costo frazionamento catastale vedi sotto).

In alternativa si potrebbe presentare il frazionamento e una CILA in sanatoria per il bagno. In questo caso da calcolare oneri professionali per circa 2.500,00 €, oltre al frazionamento catastale (vedi costo a parte).

Infine vi è una terza opzione con presentazione di SCIA in sanatoria per il bagno e inserimento della scala di collegamento (con eventuali ulteriori modifiche a scelta del proprietario. In questo caso oltre al costo della SCIA (**2.500,00 €**) vi sarà una sanzione di **1.032,00 €** ed i lavori (si calcola solo lavori per l'inserimento scala) circa **6.000,00 €**.

Si sono fatte queste 3 ipotesi per completezza, vista l'incertezza delle informazioni reperibili a causa dell'inadempienza gli uffici competenti.

Si applica in detrazione il costo massimo.

Costi stimati: **9.532,00 €**

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

L'immobile risulta suddiviso in due parti come da prima della fusione avvenuta solo su carta.

In base a quanto detto al punto precedente vi sono due possibilità per sistemare catastalmente:

1) frazionare in due parti (piano terra e piano primo) costo 900,00 €

2) se con pratica di SCIA in sanatoria e realizzazione del collegamento si presenta un aggiornamento della planimetria al costo di 450,00 €.

Si applica il costo massimo in detrazione.

Costi stimati:

900,00 €

8. Consistenza

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	63,90	100%	63,90
		63,90		63,90
		Superficie commerciale lorda		64,00

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Posto auto	m ²	9,00	100%	9,00
		9,00		9,00
		Superficie commerciale lorda		9,00

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

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo	1° semestre 2024		
Comune	Milano		
Fascia/Zona	Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA		
Appartamento A/3			
Valori di mercato	min	MAX	
Vendita	1.700,00	2.200,00 €/m ²	
Locazione	6,00	8,00 €/m ² /mese	
Valore nominale OMI			1.912,50 €/m ²

Posto auto C/6			
Valori di mercato	min	MAX	
Vendita	1.100,00	1.800,00 €/m ²	
Locazione	4,50	8,00 €/m ² /mese	
Valore nominale OMI			1.450,00 €/m ²

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo	nov-24		
Comune	Milano		
Fascia/Zona	Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA		
Appartamento A/3			
Valori di mercato	min	MAX	
Vendita	1.740,00	2.019,00 €/m ²	
Locazione	5,27	6,66 €/m ² /mese	
Valore con applicazione dei coefficienti correttivi:			1.409,63 €/m ²

Posto auto C/6			
Valori di mercato	min	MAX	
Vendita	453,00	657,00 €/m ²	
Locazione	2,40	3,47 €/m ² /mese	
Valore con applicazione dei coefficienti correttivi:			555,00 €/m ²

ALTRE FONTI

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:	A/3	1.250,00 €/m ²
	C/6	1.000,00 €/m ²

Dalla media dei valori su riportati che tengono conto dei coefficienti correttivi come da calcoli allegati si fissa come più probabile valore di mercato:

1.524,04 € /m ²	che si arrotonda a:	1.500,00 € /m ²
1.001,67 € /m ²	che si arrotonda a:	1.000,00 € /m ²

9.3 Valutazione del Lotto **1**

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Abitazioni di tipo economico	A/3	64,00	1.500,00 €	96.000,00 €
Posto auto	C/6	9,00	1.000,00 €	9.000,00 €
				105.000,00 €

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 Lotto **1** 105.000,00 €

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

-5.250,00 €

spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

-10.432,00 €

bonifiche da eventuali rifiuti

0,00 €

stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)

0,00 €

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63,

-1.513,04 €

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del

0,00 €

Totale da decurtare -17.195,04 €

Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni 87.804,96 €

che si arrotonda a: **88.000,00 €**

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO

non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata

quota pignorata

pignorato intero

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. Congruità Canone di Locazione

Non ricorre il caso.

Infatti risulta un comodato d'uso gratuito, ma il beneficiario non utilizza i beni che sono occupati senza regolare contratto di locazione a due nuclei familiari diversi.

11. Giudizio di divisibilità

Non ricorre il caso.

Di fatto il bene è già diviso in due unità indipendenti e si rimanda al punto 7. per le possibilità di regolarizzazione della pratica.

Allegati

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificazione energetica
- 6) Contratti di comodato d'uso gratuito
- 7) Titolo di provenienza
- 8) Spese Condominiali
- 9) Valori di stima
- 10) Regolamento condominiale
- 11) CILA