

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. 422/2015 + 1300/2019

RELAZIONE DI STIMA

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 Edmondo De Amicis n° 47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEMA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 422/2015 + 1300/2019

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al piano primo, con pertinente vano di cantina al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Paolo da Cannobio n.10 – Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 437, P.III 47, Sub. 712**, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 8, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale 81 mq., Rendita €. 1859,24, Indirizzo: VIA PAOLO DA CANNOBIO n. 10 piano: 1-S2.

Indirizzo dell'immobile:

Via Paolo da Cannobio n. 10, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, prospetto su via Paolo da Cannobio.

Coerenze del vano di cantina, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: proprietà di terzi su due lati, altra proprietà di terzi, corridoio comune di accesso

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non valutabile.

Stato di occupazione: non valutabile.

Valore di stima immobile libero €. 577.000,00.

Valore di stima immobile occupato €. 449.000,00.



Allegati:

- A) Fotografie esterne
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Atto di provenienza
- E) Comunicazioni del Condominio
- F) Regolamento di Condominio
- G) Titolo edilizio

Indice degli argomenti:

1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO	5
3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	6
3.0.1. IMMOBILE RISULTATO NON ACCESSIBILE DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI	6
3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE	7
3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ PIGNORATA	7
3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE	7
3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI	8
3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	8
3.6.0. STATO DI POSSESSO	8
4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA	8
4.1.1. ISCRIZIONI	8
4.1.2. PIGNORAMENTI E ALTRE FORMALITÀ	8
4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO	10
4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	10
4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE	10
5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	11
6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	11
6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI	11
6.2.0. CRITERIO DI STIMA	11
6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO	11
6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO	12
6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO	13
6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO	13
6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO	13



1.0.0. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ad istanza del creditore procedente, con atto Rep. n. 283 del 06/02/2015 ed atto Rep. **n.23733 del 12/08/2019** - Tribunale di Milano - veniva pignorato il bene in oggetto consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Paolo da Cannobio n. 10, che sviluppa **circa 80 mq** di superficie lorda commerciale equivalente, come desumibile dalla scheda catastale vigente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Intestazione del bene

Identificazione catastale

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano**, NCEU, **Foglio 437, P.IIa 47, Sub. 712**, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Classe 8, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale 81 mq., Rendita €. 1859,24, Indirizzo: VIA PAOLO DA CANNOBIO n. 10 piano: 1-S2.

L'unità immobiliare in oggetto ha subito, in particolare, le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/03/2008 protocollo n. MI0286073 in atti dal 28/03/2008 UFFICIO - APPARTAMENTO RESIDENZIALE (n. 21741.1/2008) - già Fg. 437 P.IIa 47 Sub.7, Z.C. 1, Categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 5.194,27;

Indirizzo dell'immobile:

Via Paolo da Cannobio n. 10, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, prospetto su via Paolo da Cannobio.

Coerenze del vano di cantina, come da titolo di provenienza:

Da Nord in senso orario: proprietà di terzi su due lati, altra proprietà di terzi, corridoio comune di accesso

Estremi atto di pignoramento

Secondo la trascrizione riportata presso la Conservatoria dei RR.II., S.P.I. di Milano 1:



Verbale di pignoramento immobili Repertorio n° 23733 del 12/08/2019, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario di Milano, trascritto a Milano 1 in data **26/09/2019** - Registro Particolare 47893 Registro Generale 70981.

2.0.0. ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE AL PROPRIETARIO

Atto di provenienza al debitore

Il bene pignorato risulta per il diritto di abitazione in favore di ****omissis**** allo stesso pervenuto in piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Nicola Begalli di Como del **08/04/2008** trascritto a Milano 1 il **22/04/2008** il quale, con atto di donazione a rogito notaio Alessandra Brambilla di Milano del **05/04/2012** trascritto a Milano 1 il **06/04/2012** ne ha donato la nuda proprietà, riservandosi il diritto di abitazione, al signor ****omissis****

NOTA: trascrizione annotata di INEFFICACIA TOTALE con Annotazione n.2499 del **01/03/2018.**

A sua volta il sig. ****omissis**** con atto di donazione a rogito notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano del **24/05/2012** trascritto a Milano 1 il **25/05/2012** ha donato la nuda proprietà alla ****omissis****

NOTA: trascrizione annotata di INEFFICACIA TOTALE con Annotazione n.2500 del **01/03/2018.**

Detta ****omissis**** con atto a rogito notaio Cesare Chiodi Daelli di Milano del 03/05/2013 trascritto a Milano 1 il 07/05/2013 ha variato la denominazione in ****omissis**** e trasferito la sede in Svizzera e con atto a rogito notaio Anna Napoli di Milano del 27/11/2014 trascritto a Milano 1 il 02/12/2014 ha variato la denominazione in ****omissis**** con sede in Svizzera (attuale intestazione).



Atti di trasferimento nel ventennio precedente al pignoramento

Dall'atto di compravendita a rogito notaio Nicola Begalli di Como del **08/04/2008** trascritto a Milano 1 il **22/04/2008** si evince che al ventennio l'unità immobiliare in oggetto (già Fg. 437 P.Ila 47 Sub.7, Z.C. 1, Categoria A/10, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 5.194,27) era di proprietà del sig. ****omissis**** per titoli anteriori.

3.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

3.0.1. IMMOBILE RISULTATO NON ACCESSIBILE DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI

A seguito di vari tentativi svolti anche in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, l'immobile risultava inaccessibile. Pertanto, durante le operazioni peritali, **non** è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina di pertinenza, sebbene le porzioni immobiliari staggite siano risultate chiaramente individuabili sulla scorta della documentazione catastale. Per le ragioni su esposte non è stato possibile eseguire alcuna valutazione sullo stato di conservazione e sulla conformità edilizia e catastale e non è stato possibile eseguire alcun rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e della cantina.

La valutazione dei dati metrici da cui ricavare la superficie commerciale equivalente viene pertanto dedotta sulla base della scheda catastale vigente, depositata in data 28/03/2008. Lo scrivente comunica la propria disponibilità ad integrare la presente relazione di stima con le informazioni necessarie e con il rilievo fotografico dell'appartamento e della cantina, a seguito dell'accesso all'unità staggita.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona /CENTRO STORICO - DUOMO, SAN BABILA, MONTENAPOLEONE, MISSORI, CAIROLI. Si tratta di una delle zone di maggior prestigio di Milano.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'ubicazione estremamente centrale comporta un'elevata dotazione di servizi di ogni tipo.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è ben servito dalla Metropolitana, la fermata più vicina è Missori della Linea Gialla MM 3, distante circa 200 metri. Nelle vicinanze, inoltre, vi sono le fermate delle



seguenti linee di superficie ATM: Tram 12 (Molise – Roserio); Tram 15 (Duomo M1 M3 - Rozzano Via G. Rossa); Tram 16 (Monte Velino - San Siro Stadio M5); Tram 19 (Lambrate FS M2 - P.za Castelli); Tram 24 (P.za Fontana – Vigentino); Bus 54 N54 – (Duomo - Lambrate FS M2); Bus 73 (Aeroporto Linate - Duomo M1 M3); Bus NM1 NOTTURNA (Molino Dorino M1 - Sesto 1° Maggio FS M1 / Bisceglie M1 - Cairoli M1); Bus NM3 NOTTURNA (Comasina M3 - San Donato M3).

3.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'immobile fa parte di un corposo complesso condominiale dalle caratteristiche stilistiche afferenti agli anni '50/'60 del secolo scorso, dal forte effetto urbano. L'edificio presenta struttura portante in calcestruzzo armato e si compone di n° 6 piani fuori terra visibili dalla strada, oltre due piani interrati. L'edificio caratterizza fortemente l'elegante cortina edilizia settentrionale della via Paolo da Cannobio e presenta varie attività commerciali al piano terra. Gli spazi comuni interni sono di tipo signorile, il complesso è presidiato dal servizio di portineria ed è servito da due ascensori. La facciata visibile dalla strada e l'androne d'ingresso presentano rifiniture di elevato tenore e sono in condizioni ordinarie. Gli spazi comuni ai piani cantinati presentano finiture di tipo essenziale.

Si evidenzia che dal piano stradale, per raggiungere la prima fermata dell'ascensore è necessario percorrere una rampa di scale e, pertanto, l'unità in oggetto non risulta essere idonea per persone con disabilità di carattere motorio.

3.2.0. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ PIGNORATA

Non avendo avuto accesso all'unità staggita non è stato possibile valutare le caratteristiche dell'immobile.

CARATTERISTICHE METRICHE DESUNTE DALLA SCHEDA CATASTALE VIGENTE

Non avendo avuto accesso all'unità staggita, ai fini del calcolo della superficie commerciale equivalente, si riportano le caratteristiche metriche ricavate dalla scheda catastale vigente.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Appartamento	79,02	1	79,02	Sud- Est
Cantina	5,53	0,20	1,11	
Totale superficie commerciale equivalente arrotondata			80 mq	

3.3.0. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Non avendo avuto accesso all'unità staggita non è stato possibile valutare le condizioni dell'immobile.



3.4.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

Non avendo avuto accesso all'unità staggita non è stato possibile reperire alcuna certificazione degli impianti eventualmente presenti.

3.5.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali, non si è provveduto a far redigere e depositare l'APE.

Dalle verifiche svolte risulta depositato presso il CENED un ACE di natura condominiale con validità fino al 03/10/2022, da cui risulta che l'unità staggita è in Classe energetica F Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale; Classe energetica E Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva.

Si precisa che, viste le caratteristiche edilizie e termiche del fabbricato, la classificazione energetica è irrilevante ai fini della formulazione del giudizio di stima.

3.6.0. STATO DI POSSESSO

Non avendo avuto accesso all'unità staggita non è stato possibile verificarne lo stato di possesso.

4.0.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.0. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

4.1.1. ISCRIZIONI

-- nessuna --

4.1.2. PIGNORAMENTI E ALTRE FORMALITÀ

a) Trascrizione del 03/06/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di:

contro:



b) Trascrizione del 03/06/2013 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di:

contro:

c) Trascrizione del 18/02/2015 - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE

a favore di:

contro:

d) Trascrizione del 19/03/2015 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di:

contro:

e) Trascrizione del 26/09/2019 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di:

contro:



4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Ai fini della verifica dello stato occupativo dell'immobile staggito, lo scrivente ha provveduto ad inviare apposita istanza di accesso agli atti all'Ufficio Territoriale UT 1 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, ma, nonostante i vari solleciti inviati, l'Ufficio non ha ancora fornito alcun riscontro.

Lo scrivente provvederà ad integrare la presente relazione a seguito del riscontro dell'Agenzia delle Entrate sulle informazioni richieste.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'appartamento pignorato, fu iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente fu depositata presso il Comune di Milano comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione PG 186385/2008 in data 28/02/2008.

A seguito di istanza di accesso agli atti è stato acquisito il titolo suddetto, che si riporta in allegato.

Si precisa che, non avendo avuto accesso all'unità staggita, non è stato possibile valutarne la conformità edilizia. Pertanto, in via cautelativa per il futuro aggiudicatario, nella formulazione del valore di stima si indica un deprezzamento forfettario, al fine di tenere conto dei possibili costi di trasformazione derivanti da eventuali sanatorie e/o lavori di adeguamento dell'immobile, nel caso di presenza di difformità non sanabili.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Non avendo avuto accesso all'unità staggita non è stato possibile valutarne la conformità catastale. Pertanto, in via cautelativa per il futuro aggiudicatario, nella formulazione del valore di stima si indica un deprezzamento forfettario, al fine di tenere conto delle spese derivanti dall'aggiornamento della scheda catastale eventualmente necessario.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In merito ai rapporti della proprietà con il Condominio, l'Amministratore pro tempore, che ha cortesemente collaborato con le operazioni peritali, producendo anche il Regolamento di Condominio, ha fornito le seguenti informazioni:



- Importo spese ordinarie gestione 17/18 = €. 3.771,38;
- Importo spese ordinarie gestione 18/19 = €. 3.890,01
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- Esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio.

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI ALLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Dalle informazioni fornite dall'amministratore si ricava che, alla data 03/12/2019, esisteva il debito della proprietà nei confronti del Condominio

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019.
- Borsino immobiliare.

6.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. È possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione, alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di conservazione, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il risultato del procedimento estimativo sarà la formulazione del prezzo, a corpo e non a misura, del bene oggetto di vendita.

6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate



tutte le grandezze, al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari, sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità residenziali adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superfici pertinenze non al livello (cantine e solai) = 0,20.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, sito al piano primo, con ascensore, costituito da un appartamento ad uso abitazione mono esposto, con una cantina di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente, ricavabile dalla scheda catastale vigente, di 80 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali in contesto signorile, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano e della qualità delle vedute, della esposizione, nonché della qualità del complesso condominiale, e delle altre caratteristiche significative che è stato possibile valutare senza avere avuto accesso all'immobile, è circa 8.000,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al piano primo, con annesso vano di cantina al piano secondo interrato, sito in Milano alla Via Paolo da Cannobio n. 10**, identificato in catasto fabbricati del **Comune di Milano** al **Foglio 437, P.III 47, Sub. 712**, viene stimato a corpo in **€ 640.000,00**.



6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 32.000,00
Riduzione del valore a forfait per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie, eventualmente necessarie.	€. 3.000,00
Riduzione del valore per lavori di adeguamento eventualmente necessari per eliminazione delle difformità non sanabili eventualmente presenti nell'immobile.	€. 20.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Si stima il 20%	€. 128.000,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	€. 7.700,00

6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, che non è stato possibile visionare poiché l'immobile è risultato inaccessibile, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 577.000,00**.

6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, che non è stato possibile visionare poiché l'immobile è risultato inaccessibile, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 449.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore procedente ed al creditore intervenuto.

Milano, lì 13.12.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini

