

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RGE 908/2022

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1

unità immobiliare in Milano (MI) via S. Maria Valle, 4



INDICE SINTETICO

LOTTO 1 – AUTORIMESSA/MAGAZZINO VIA S. MARIA VALLE, 4

Diritto e quote pignorati: **PROPRIETÀ** per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano (MI) via S. Maria Valle n. 4

Categoria: **C/6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio **436**, particella **163**, subalterno -

Nota dell'esperto: l'immobile è accatastato come autorimessa. Tuttavia, non è possibile utilizzare l'unità immobiliare come tale. L'u.i. si trova nel cortile interno condominiale ed è accessibile solo transitando dall'androne comune. L'Amministratore di condominio riferiva che: *"al cortile non si può accedere con nessun autoveicolo. Il condominio ha sostenuto anche una causa relativa all'accesso o meno di autoveicoli e motocicli e ha vinto, pertanto con nessun mezzo di trasporto si può accedere al Condominio."* Vedi lettera Amministratore – allegato 7 alla presente.

Tutto quanto sopra premesso, il bene viene valutato nello stato di fatto in cui si trova, pertanto ad uso deposito/magazzino.

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero:

€ 51.150,00

Piena proprietà – da occupato:

non ricorre il caso

Criticità da segnalare

-

LOTTO 1**(Magazzino - accatastato come C/6 autorimessa)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO UNICO****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via S. Maria Valle n. 4 consistente in:
magazzino della superficie commerciale di circa 29mq, accatastato come C/6 autorimesse.

Nota dell'esperto: l'immobile è accatastato come autorimessa. Tuttavia, non è possibile utilizzare l'unità immobiliare come tale. L'u.i. si trova nel cortile interno condominiale ed è accessibile solo transitando dall'androne comune. L'Amministratore di condominio riferiva che: *"al cortile non si può accedere con nessun autoveicolo. Il condominio ha sostenuto anche una causa relativa all'accesso o meno di autoveicoli e motocicli e ha vinto, pertanto con nessun mezzo di trasporto si può accedere al Condominio."* Vedi lettera Amministratore – allegato 7 alla presente.

Tutto quanto sopra premesso, il bene viene valutato nello stato di fatto in cui si trova, pertanto ad uso deposito/magazzino.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di vendita in data 18/11/1980 Repertorio n. 525076 del dott. Marcello Schiavo Trascrizione a Milano 1 del 12/12/1980 Registro generale n. 46318 Registro particolare n. 37936, l'odierna Debitrice diveniva proprietaria della quota di 1/1 del bene;

Vedi **all. 11** Certificato notarile e **all. 6** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

Intestato:

- Proprietà

dati identificativi: **foglio 436, particella 163, subalterno -**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; Zona cens. 1; consistenza 30 m²; Superficie catastale: -;
rendita € 571,72

indirizzo: VIA SANTA MARIA VALLE n. 4 Piano T;

dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Coerenze

Da nord-est in senso orario: mapp. 162, mapp. 161, cortile comune mapp. 164 sui restanti due lati.

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana, fermata Missori, a circa 500 m, fermata Duomo a circa 700m. Linee mezzi di superficie sulla vicina via Torino a circa 100m.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 km circa dallo svincolo dell'autostrada A7 Milano-Genova, che collega con la Tangenziale Ovest e il sistema delle tangenziali e autostrade milanesi.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato anteriormente al 1967. L'accesso avviene dalla piazzetta Santa Maria Valle, attraverso l'androne condominiale. Da qui, attraverso il cortile interno, si giunge all'ingresso dell'unità immobiliare in oggetto.

- Struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone condominiale in metallo e vetro;
- scala interna: n.p.;
- ascensore: n.p.;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via S. Maria Valle n. 4 consistente in:

magazzino della superficie commerciale di circa 29mq, accatastato come C/6 autorimesse. Il bene è suddiviso in due porzioni, ciascuna con accesso indipendente, da un divisorio in rete metallica.

Come già esposto, l'immobile è accatastato come autorimessa. Tuttavia, non è possibile utilizzare l'unità immobiliare come tale. L'u.i. si trova nel cortile interno condominiale ed è accessibile solo transitando dall'androne comune. L'amministratore di condominio riferiva che: **"al cortile non si può accedere con nessun autoveicolo. Il condominio ha sostenuto anche una causa relativa all'accesso o meno di autoveicoli e motocicli e ha vinto; pertanto, con nessun mezzo di trasporto si può accedere al Condominio."** Vedi lettera Amministratore – allegato 7 alla presente.

- esposizione: non pertinente;
- porta di accesso: in metallo a battente in condizioni scarse;
- infissi esterni: n.p.;
- sistema di oscuramento: n.p.;
- porte interne: n.p.;
- pareti: intonaco al rustico con **evidenti segni infiltrativi**;

- pavimenti: battuto di cemento;
- rivestimenti: n.p.;
- plafoni: intonaco al rustico con **evidenti segni infiltrativi**;
- impianto citofonico: n.p.;
- impianto elettrico: a vista in condizioni precarie;
- impianto idrico: n.p.;
- impianto termico: n.p.;
- acqua calda sanitaria: n.p.;
- servizi igienici: n.p.;
- altezza dei locali: 2,50m;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun ACE o A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto. L'immobile in oggetto, accatastato come autorimessa, non è soggetto all'obbligo dell'A.P.E. in quanto immobile non climatizzabile.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. Nonostante solleciti l'amministratore non riscontrava la richiesta. Vedi allegato 7 alla presente.

In merito alla pertinenza del CIS, si riferisce inoltre quanto segue:

Con Determina Dirigenziale del Comune di Milano N. DD 4963 del 20/06/2022 si disponeva il differimento dei termini per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica, alla data di approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale attualmente in itinere.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato da un incaricato della Debitrice, che aveva la disponibilità delle chiavi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: "OGGETTO: [...] *Richiesta di informazioni per atti registrati a nome Di* - CF:-
[...] *da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, l'immobile in Milano, censiti al foglio 258 mapp. 93 sub 38, è oggetto nel contratto di locazione n. 12609 serie 3t, registrato presso Ufficio Territoriale di Milano 5 in data 12/09/2022*".

Tale contratto di locazione è relativo unicamente al bene di cui al Lotto 2.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 10 alla presente**.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del notaio _____, redatto in data 30/09/2022 (**all. 11**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

- Proprietà

In forza di atto di vendita in data 18/11/1980 Repertorio n. 525076 del dott. Trascrizione a Milano 1 del 12/12/1980 Registro generale n. 46318 Registro particolare n. 37936;

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

L'odierna Debitrice è proprietaria in forza di titoli anteriori al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile agli atti, a firma del notaio _____, redatto in data 30/09/2022 (**all. 11**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna che risulti trascritta

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio** (vedi all. 9), l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

● Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 17/07/2013 ai nn. 37651/5801 per la somma pari ad € 1.950.000,00, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio

di Milano in data 27/06/2013 rep. 37651/5801.

A favore:

Contro:

Proprietà

Grava sui beni di cui al presente Lotto 1 e su quelli di cui al Lotto 2.

Annotazione n. 8477 del 11/10/2022 (CESSIONE DELL'IPOTECA) – vedi **all. 12b** alla presente

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 13/09/2022 ai nn. 70281/49033

A favore:

Contro:

Proprietà

Grava sui beni di cui al presente Lotto 1 e su quelli di cui al Lotto 2.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami relativi alle u.i. pignorate.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con studio in _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore riscontrava la richiesta trasmettendo la documentazione che si allega (**all. 7**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,61.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: circa €190,00

- spese maturate nella gestione 2022: €652,00

- spese gestione corrente preventivate 2023: €187,30 ordinarie, €461,00 straordinarie.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 792,32

- cause in corso: nessuna

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**SI.**

L'unità immobiliare è posta a piano terreno.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- NAF - Nuclei di antica formazione (Art. 19): Nuclei di Antica Formazione

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8 – estratti atti di fabbrica):

L'atto di provenienza riporta che le opere relative alle porzioni immobiliari in oggetto sono state edificate in forza di licenza 15/05/1954 e 22/06/1962.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica ed ha estratto copia di:

- Licenza per opere edilizie n. 1022 in data 15/05/1954;
- Licenza per opere edilizie n. 1607 in data 22/06/1962;
- Licenza di occupazione n. 452 in data 09/07/1964.

In merito agli atti di fabbrica:

L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di:

- Licenza per opere edilizie n. 1022 in data 15/05/1954;
- Licenza per opere edilizie n. 1607 in data 22/06/1962;
- Licenza di occupazione n. 452 in data 09/07/1964.

Conformità edilizia:

Non sono stati reperiti i tipi edilizi del 1954, ma lo stato di fatto è conforme alla planimetria allegata all'atto di provenienza. Contestualmente alle licenze edilizie è stata rilasciata l'agibilità.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha chiesto copia dell'agibilità ed ha estratto copia della Licenza di occupazione n. 452 in data 09/07/1964.

7.2 Conformità catastale

La planimetria catastale del bene non risulta nella banca dati informatizzata del Catasto. Lo scrivente pertanto inviava istanza per la ricerca della copia cartacea della planimetria, ai fini dell'inserimento nella banca dati digitale della planimetria stessa. A tutt'oggi l'Agenzia delle Entrate non riscontrava la richiesta e allo stato attuale non è possibile avere notizie in merito alla eventuale irreperibilità della scheda ed alla necessità di predisporre una ex novo.

Il sottoscritto si rende disponibile per la redazione della scheda catastale e la sua presentazione. DOCFA. Questo sarà possibile quando l'Agenzia delle Entrate avrà ufficializzato che la planimetria originale è irreperibile. Ad oggi, questo non è avvenuto.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Chiaramente, nella valutazione della superficie commerciale si è tenuto conto dello stato autorizzato con le pratiche edilizie presentate in Comune.

8.1.1 Autorimessa/magazzino

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO TERRA				
Magazzino accatastato come C/6 (autorimessa)	mq.	28,9	100%	28,9
		28,9		28,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2022 – Milano - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO -UNIVERSITA STATALE, SAN LORENZO
Magazzini in stato normale: prezzo min. 1.500€/mq prezzo max. 2.200€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2del 2022
Zona: Città – Centro storico – Vetra – S. Vito
Deposito Magazzini s.p.p.: prezzo min. 1.800 €/mq max. 2.800 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del bene pignorato, valutato come libero, si stima in: € 55.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino accatastato come C/6 (autorimessa)	C/6	28,9	€ 1.903,11	€ 55.000,00
			TOTALE	€ 55.000,00

Totale LOTTO UNICO € 55.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 55.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: accatastamento unità immobiliare. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa e tecnici incaricati, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 800,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 300,00
	€ 51.150,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 51.150,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 38.362,50

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto 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 21 aprile 2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** Stralcio mappa catastale Lotto 1
- all. 2.** Esito ricerca planimetria catastale irreperibile Lotto 1
- all. 3.** visura storica catastale Lotto 1
- all. 4.** rilievo fotografico Lotto 1
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico Lotto 1
- all. 6.** Titolo di provenienza Lotto 1
- all. 7.** Comunicazioni dell'amministratore di condominio in merito a accessibilità e spese condominiali - Lotto 1
- all. 8.** Copia estratti atti di fabbrica reperiti Lotto 1
- all. 9.** Regolamento di condominio Lotto 1
- all. 10.** Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 11.** Certificazione notarile in atti
- all. 12.** Aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 13.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** giuramento dell'esperto
- all. 15.** copia privacy della perizia