

Tribunale di Milano

1119

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 925/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Via Padova 93



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Padova 93

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 201, particella 201, subalterno 15,

Stato occupativo

Corpo A:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'occupante l'appartamento, si è rilevato che l'appartamento è occupato dalla stessa senza alcun contratto registrato.

Contratti di locazione in essere

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 08/07/2024 (vedi ALL. 7).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 113.000,00 (centotredicimilamila,00)

da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

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

In Comune di Milano via Padova 93, appartamento posto al piano quarto composto da ingresso, cucina, bagno e locale ad uso letto e soggiorno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta al secondo piano interrato.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile condominiale.

Il condominio è dotato di ascensore e non esiste servizio di portineria.

Il civico 93 originariamente faceva parte di un complesso, con accesso dalla Via Cavezzali, costituito da sei corpi di fabbrica di otto piani fuori terra e da due corpi di

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da condomini edificati tra la fine degli anni Cinquanta e metà degli anni Sessanta.

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

La via è servita solo da mezzi di superficie.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito all'inizio degli anni Sessanta è un condominio composto da nove piani fuori terra oltre a due piani interrati con accesso dalla Via Padova e con la presenza di aree verdi all'interno del cortile.

Tutto il complesso condominiale è circondato da un ampio giardino.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria ma di ascensore.

- struttura: muratura portante in CLS e tamponamento in forati;
- facciate: rivestite parte in intonaco e parte in piastrelle di klinker;
- copertura: piana;
- accesso allo stabile: portone a un battente in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna: a rampe parallele in CLS con alzate e pedate rivestite in travertino e parapetto in ferro verniciato di colore marrone
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano quarto del fabbricato.

L'immobile è composto da ingresso, cucina, bagno e locale ad uso letto e soggiorno.

Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta al secondo piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia sui cortili;
- **pareti:** normalmente finteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 200 e nella cucina fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** nei locali di soggiorno in marmo in discreto stato di conservazione;
- Bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in discreto stato di conservazione;

- Cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in discreto stato di Conservazione;
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in plastica;
 - **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
 - **porte interne:** in legno con specchiature in vetro e apertura a battente;
 - **imp. citofonico:** presente;
 - **imp. elettrico:** sotto traccia;
 - **imp. idrico:** sottotraccia;
 - **imp. termico:** centralizzato con diffusione tramite termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche;
 - **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale ingresso;
 - **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC, e doccia;
 - **impianto di condizionamento:** non presente;
 - **altezza dei locali:** circa H. m. 2,95;

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;
- impianto elettrico: presente

2.4 Breve descrizione della zona

Via Padova è localizzata in zona periferica nel settore nord del Comune. E' una lunghissima via che attraversa diversi quartieri di Milano, cominciando il suo lungo percorso da Piazzale Loreto e proseguendo attraverso NoLo, Casoretto, Turro, Cimiano, Crescenzago per terminare a Cascina Gobba.

In questi mesi si sta ultimando la viabilità della via che prevede un unico senso di marcia da Cascina Gobba a Loreto con la creazione di una nuova pavimentazione dei marciapiedi e l'inserimento di aiuole. Questo porterà alla limitazione delle aree di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da condomini edificati tra la fine degli anni Cinquanta e metà degli anni Sessanta.

Servizi offerti dalla zona: la zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

La via è servita solo da mezzi di superficie.

2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere presente nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Sono state prodotte dall'amministratore:

- Verbale di verifica periodica ascensore
- Verbale verifica messa a terra (vedi ALL. 8)

2.7 Certificazioni di idoneità statica

In data 30/07/2023 è stato depositato il C.I.S. per l'immobile di Via Padova 93, redatto dall'Ing. Nicola Longarini con esito positivo con prescrizioni e validità per i due anni successivi (2025). (vedi ALLEGATO 9)

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'occupante l'appartamento, si è rilevato che l'appartamento è occupato dalla stessa senza alcun contratto registrato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dall'esecutato, e la stessa ha comunicato con mail del 08/07/2024 che non sussistono contratti di locazione registrati (vedi ALL. 7).

4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

Piena Proprietà per **1/1**

In forza di atto di atto di atto di compravendita in autentica Notaio Averoldi Giovanni di Milano del 27/10/2005 repertorio n. 105389/35216, trascritto a Milano 1 il 10/11/2005 ai nn. 48173/85575.

L'appartamento sito a [redacted] al foglio 201, particella 201, sub 15 era pervenuto allo stesso [redacted] dal **10/11/2005** ad oggi [redacted]

4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

Piena Proprietà per la quota di **1/2**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo del 06/03/2003 repertorio n. 1481, trascritto a Milano 1 il 14/03/2003 ai nn. 24797/17533.

dal **14/03/2003** al **27/10/2005**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Massimo Vetromile Ricciulli alla data del 30/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (All. 5)) alla data del 08/07/2024 si evince:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

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

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/11/2005 al nn. 85576/20760 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27/10/2005 rep. n. 105390/35217 del Notaio Giovanni Averoldi di Monza

Importo ipoteca [redacted] durata di 25 anni

Grava sull'unità immobiliare [redacted] al foglio 201, particella 201, sub 15.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 30/11/2023 al nn. 83862/63031 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/08/2023 rep. n. 15995, emesso dal Tribunale di Milano

Grava sull'unità immobiliare sita [redacted] al foglio 201, particella 201, sub 15.

6 CONDOMINIO (All. 6)

L'immobile è amministrato da Dottor Ercole DE GIORGI con sede in Milano in Via Ronchi 2 -

mail: amministrazione.immobili@degiorgielcom.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 15/07/2024 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore in data 04/10/2024.

Millesimi di proprietà generali proprietà: **21,17/1000,00**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 31/03/2023 al 30/09/2024: circa **€. 1.750,00**
(vedi ALL. 6)

Spese ordinarie annue di gestione immobile nell'anno precedente: presumibilmente circa ulteriori **€. 1.750,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa **€. 10.330,00.**

Il saldo totale delle spese insolite alla data del 04/10/2024 ammonta ad **€. 14.676,95** comprensive di spese legali (vedi ALL. 6).

Spese straordinarie di gestione immobile **€. 223,34** riferita alla 1° rata per adeguamento ascensore e scaduta il 24/06/2024.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: 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 insolite 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

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ARU: Ambiti di rinnovamento urbano (art. 23)**

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Licenza edilizia atti n. 163338/24464/60 del 08/07/1960

7.2 Certificato di agibilità:

Per l'immobile classificato come corpo "D" è stato rilasciato certificato di Agilità n. 233 in data 12/04/1965 (vedi ALL. 11).

7.3 Conformità edilizia:

Dal confronto tra la planimetria presentata con Licenza Edilizia del 1960 (vedi ALL. 10), la planimetria catastale presentata il 18/04/1962 e lo stato rilevato in sede di sopralluogo è emerso che nell'appartamento sono state eseguite modifiche interne, consistenti nello spostamento della parete tra bagno e locale soggiorno senza la richiesta di alcun Permesso autorizzativo. L'appartamento **non risulta conforme**.

Sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di CILA in sanatoria per opere interne

Costo stimato: €. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Circa €. 1.000,00 per la presentazione della pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non **risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 18/04/1962.

N.B. Nella planimetria catastale non è riportata graficamente la cantina di pertinenza, mentre è presente nella visura catastale e nell'atto di provenienza.

Dovendo procedere ad una variazione catastale, come indicato dall'Agenzia delle Entrate, con nota prot. n. 223119 del 04/06/2020, dal 1 luglio 2020 è obbligatorio scorporare il vano cantina dall'appartamento sia che si tratti di nuovo accatastamento che di variazione catastale, generando un'unità immobiliare a se stante.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verrà presentata una nuova planimetria per il locale cantina con un nuovo subalterno e di un nuovo DOCFA per le modifiche interne.

Costi stimati: circa €. 600,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico compresi tributi catastali.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	31,8	100%	31,8
cantina	mq.	2,6	25%	0,7
		34,4		32,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 33,00

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA QUARTIERE ADRIANO

Codice zona: D35 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **2.550** euro/mq. a **4.000** euro/mq.

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **2.100** euro/mq. a **2.500** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Settore Nord – PADOVA, PALMANOVA

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **2.300** / prezzo max. **3.600** (Euro/mq.)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa **3.300** euro/mq. a circa **4.600** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **3.200 e 4.800 €/mq.**

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne buone in quanto ristrutturato da poco ed interne sufficienti, che l'unità immobiliare si trova al piano quarto ed è dotata di ascensore, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 3.800,00 /mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	33,0	€ 3.800,00	€ 125.400,00
				€ 125.400,00

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 001	€ 125.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.270,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.600,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 113.030,00
arrofondato	€ 113.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

NON LOCATO**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

PIGNORATO PER INTERO**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 08/11/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Emanuela di Tocco