

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 929/23

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Novate Milanese,
via Gran Sasso 15



INDICE SINTETICO

Lotto 001

Dati Catastali

Beni in Novate Milanese (Milano) via Gran Sasso, 15

Categoria: C2 [Deposito]

Dati Catastali: foglio 5 particella 204 subalterno 702

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

.....
Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 37.000,00



LOTTO 001

Locale uso deposito

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

In Comune di Novate Milanese (MI) via Gran Sasso n.15 locale ad uso deposito posto al piano quarto sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestati:proprietà 1/1

dati identificativi: fg.5 part.204 sub. 702

dati classamento: Classe 3

Consistenza mq.280,00

Indirizzo: Via Gran Sasso, 15

Dati derivanti da: Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 28/06/2005, N.1529 di R.G. registrato a Milano A.G. nella stessa data al n.18182, serie 4°, trascritto il 23/09/2005 ai N.138165/71847 nella Circoscrizione di Milano 2.

1.4. Coerenze

L'immobile occupa tutto il quarto piano sottotetto e la palazzina pertanto, in senso orario, le coerenze sono le seguenti: Via Gran Sasso a est, Via Stelvio a nord, Via Abetone a ovest, sud-ovest, sud

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

NN

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Novate Milanese l'immobile si attesta lungo la Via Stelvio, angolo via Gran Sasso, tra il parco della Balossa e la ferrovia.

Fascia/zona: *periferica*

Destinazione: *Prevalentemente residenziale sviluppatasi negli anni '60*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*

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

Servizi offerti dalla zona: *Esercizi di vicinato, di media dimensione, edifici scolastici.*



Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus 89 (da Comasina) Z121 e 184, ferrovia.

Collegamento alla rete autostradale tramite Tangenziale Nord.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e al piano sottotetto costruito negli anni '50 e '70 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate; intonaco
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato ottone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: Normali;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2.)

Sottotetto destinato catastalmente a deposito che si presenta al rustico con mattoni e travi a vista, realizzato in epoca successiva rispetto alla palazzina principale.

- esposizione: una sola apertura su falda oltre ingresso;
- pareti: mattoni a vista finitura al rustico
- pavimenti: in cemento battuto grezzo
- infissi esterni: unico infisso in ferro con vetri opacizzati;
- porta d'accesso: in ferro e vetro;
- porte interne: inesistenti;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: assente;
- imp. idrico: assente;
- Si segnala il passaggio di tubazioni per impianti comuni (riscaldamento)
- acqua calda sanitaria: assente
- servizio igienico: assente
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: massima cm. 275 circa con falda inclinata, minima cm.28;
- condizioni generali dell'immobile: al rustico, non rileva ammaloramenti

2.4. Certificazioni energetiche

Allo stato l'immobile non necessita di certificazione energetica,

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico parti comuni ex L.46/90 del 14/09/2001

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Rinvenuto verbale di collaudo dei C.A. del 07/07/1978 solo per interrati box e cantine

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/03/2024, non era presente nessun rappresentante della proprietà **(all. 3)**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

4 PROVENIENZA (all. 4.)

4.1. Attuali proprietari

Sig.proprietà per la quota di 1/1 dal 28/06/2005 In forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Milano RG 1529 di rep. trascritto a Milano 2 in data 23/09/2005 ai n.ri 138165/71847

A/c dei Sigg.ri

Precedenti proprietari

- Con atto a rogito Notaio Donato Rubinetti di Codogno in data 23/07/1990 rep. 15497/2450, trascritto il 26/07/1990 a Milano 2 ai nn.62744/45159 la Sig.ra ha venduto ail bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio Adolfo Brighina di Saronno in data 14/05/1987 rep.8693/1454, trascritto il 28/05/1987 ai nn 42473/30906. la Sig.rail bene oggetto di procedura
- Con atto in autentica Notaio Enrico Lainati in data 28/02/1979, rep. 3372 trascritto a Milano 2 il 28/03/1979 ai n.ri 19418/16317 i Sig.ril'immobile oggetto della procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.Notaio in Milano alla data del 22/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.5)**) alla data del 28/06/2024 si evince:

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

NN

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

• Iscrizioni

NN

Ipoteca volontaria

NN

Ipoteca giudiziale

NN



Ipoteca legale

iscritta a Milano 2 in data 19/09/2007 ai nn.141177/37490 a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano c.f. 09816500152, contro

Importo ipoteca € € 343.722,64

Grava 1/1

Ipoteca Concessione Amministrativa iscritta a Milano 2 in data 04/08/2023 ai nn.114033/19674 a favore di SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI con sede in Ravenna c.f.02241250394 contro

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2 l'08/04/2009 ai nn.43320/26978 a favore di CONDOMINIO STELVIO DI VIA GRAN SASSO N.15 con sede in Novate Milanese c.f.95611570151 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. **Estinto**

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 21/11/2023 ai nn.157149/109894 a favore di CONDOMINIO STELVIO DI VIA GRAN SASSO N.15 con sede in Novate Milanese c.f.95611570151 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà per **€ 2.790,42**

• **Altre trascrizioni**

NN

5.3. Eventuali note/osservazioni

NN

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da..... che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,962

Millesimi di riscaldamento: non esiste riscaldamento

6.1. Spese di gestione condominiale

Dalla documentazione consegnata dall'Amministratore pro tempore si evince che la posizione dell'immobile di è stata stralciata dai tabulati relativi al consuntivo e preventivo di spesa.

Il debito complessivo, che ammontava come da Bilancio consuntivo Esercizio Ordinario 2014 (01/01/2014 - 31/12/2014) a € 16.035,77, viene smobilizzato dalla contabilità successiva.

Spese ordinarie annue di gestione immobile ammontano a € 800,00/anno circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.600,00

Non sono state preventivate opere straordinarie

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Non presenti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non predisposto

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare risale al 1957 e subisce trasformazioni fino al 1978.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Novate Milanese approvato con DCC n.32 del 21/02/ 2019, in **Ambito residenziale diffuso R3 (Art.36 NTA)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche. **(All.7)**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8.):

- Nulla osta 294 del 07/05/1957 per la costruzione di una palazzina per civile abitazione con negozi.
- Nulla osta 353 del 10/06/1959 per la costruzione di un sopralzo in palazzina per civile abitazione con negozi in sanatoria.
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1170 del 01/09/1959 relativa al fabbricato originale + sopralzo.
- Concessione n.65/77 dell'23/09/1977 per rifacimento copertura tetto e formazione locale caldaia al piano interrato variante alla copertura, caldaia e cantine.
- Concessione n.65/77 dell'08/11/1978 per 2° variante alla copertura caldaia e cantine.

Come si evince dalle licenze sopra elencate l'immobile assume l'attuale configurazione a seguito di successivi interventi: nasce come palazzina a due piani fuori terra nel '57, viene sopralzato di un piano nel '59 e viene ulteriormente modificato con la sistemazione del seminterrato e la contemporanea modifica della copertura nel 1977 e 1978, tramite due varianti. Con l'ultima modifica viene autorizzato il piano sottotetto oggetto della procedura come unità autonoma, con una propria identificazione catastale.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme al progetto approvato non essendo stato identificato in pianta lo spazio esterno della copertura, non protetto da parapetto, adiacente all'ingresso ed essendo stato modificato l'accesso che avviene tramite pianerottolo con modifica del corpo scala. Allo spazio esterno, creato, si suppone, per agevolare le operazioni di manutenzione della copertura, si accede tramite un serramento verticale, unico elemento di illuminazione naturale dell'ambiente.

La difformità è sanabile mediante:

SCIA ex art.22 in sanatoria

Costi stimati, compresa sanzione: € 1.800,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme per le motivazioni di cui sopra.



La difformità è sanabile mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati: € 250,00

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.

La consistenza, dichiarata catastalmente in mq.280, corrisponde all'intera superficie dell'immobile e comprende lo spazio esterno non segnalato graficamente.

Viene omessa altresì la segnalazione di un'altezza minima e massima, cosa che avrebbe rivelato la presenza di un tetto a falde: secondo le modalità di calcolo della consistenza indicate dall'Agenzia delle Entrate, in presenza di falda inclinata la superficie da considerarsi è solo quella al di sopra del metro e 50.

La superficie commerciale dell'immobile, pertanto, viene convenzionalmente indicata come quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) in mq.120,00 e viene ulteriormente ridotta tramite applicazione del coefficiente 0,15 in considerazione della completa assenza di finiture che rendono difficoltoso l'utilizzo dell'immobile anche per la funzione "deposito"

Destinazione	U.M.	SLP	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
Deposito	Mq.	120,00	0,15	18

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Al fine di individuare il valore commerciale del bene, trattandosi di immobile al rustico, privo di impianti autonomi e di finiture, con destinazione solaio, è opportuno introdurre 2 criteri di stima da confrontare.

In primo luogo l'immobile, come detto completamente privo di finiture e impianti, viene valutato applicando alla superficie comparata di cui al punto 8.1 il prezzo al metro quadrato dedotto dall'analisi delle fonti di informazione ufficiali prese come riferimento.

In secondo luogo, in considerazione della normativa vigente che prevede la possibilità di recuperare i locali sottotetto a fini abitativi secondo le indicazioni degli artt.65 – 68 della L.R.12/05, si procede vagliando anche tale possibilità.

L'art.27 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti", delle NDA bis di corredo al PGT di Novate Milanese approvato in data 20/12/2018, attualmente vigenti, prevede il recupero dei sottotetti ai fini abitativi indicando limiti e modalità di intervento.

Vista l'applicabilità della norma sul territorio di Novate, così come verificato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è ritenuto opportuno comparare il metodo di stima del "CONFRONTO DI MERCATO" con la stima a "VALORE DI TRASFORMAZIONE".

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasfor-



mazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. In sostanza si viene a comparare la superficie del solaio ad un terreno edificabile il cui valore è dato dal "Valore del prodotto finito (unità immobiliare con destinazione residenziale)" detratti "tutti i costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'utile d'impresa.

Si farà dunque riferimento alla seguente formula:

$$Va = Vr - (Cp + Ui)$$

Dove:

Va = Valore dell'area (ovvero superficie del sottotetto utile)

Cp = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

Tale formula prende in considerazione i dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito" e assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito, operando su dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria che, per una lettura semplificata, vengono rapportati in percentuale al Valore di realizzo o di vendita (Vr), posto lo stesso pari al 100%, e sono così riassumibili:

Cp = Costi di produzione e utile d'impresa:

- costo di costruzione dell'edificio = 40% di Vr *
- spese tecniche = 4,5 % di Vr
- oneri di urbanizzazione = attuali conosciuti (Oneri di urbanizz. Primaria + secondaria, costo di costruzione, monetizzazione dello standard a parcheggi)
- utile d'impresa = 25 % di Vr
- pubblicità immobiliare = 2 % di Vr
- oneri finanziari = 4 % di Vr

Si procede inizialmente determinando quello che sarà il parametro principale da applicarsi alla formula matematica usata per la determinazione del valore di trasformazione, volto a definire il più probabile valore venale del bene finito (Vr)

9.2. Fonti d'informazione per rintracciare il Vr (Valore di realizzo)

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 –

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Novate Milanese

Fascia/Zona: periferica

Abitazioni civili normali

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO Periodo: 2° semestre 2023



Comune: Novate Milanese

Zona: Periferica

valore di compravendita prezzo min.2.100,00 / prezzo max.2,200,00 (Euro/mq)

Visto quanto sopra si attribuisce un valore al metro quadrato di **€ 2.250,00/mq.**

Si procede dunque ad applicare i due criteri di valutazione:

9.3 Valutazione LOTTO 01.

9.3.1 Valutazione come accessorio

Come precisato al precedente punto 9, viene considerata, ai fini valutativi, la parte con altezza superiore al metro e 50, applicando un coefficiente minimo in considerazione dell'accessibilità difficoltosa e della mancanza di finiture tali da poter rendere utilizzabile l'immobile come un deposito a tutti gli effetti.

$$€ 2.250,00 \times 18,00 = \mathbf{€ 40.500,00}$$

9.3.2 Stima a Valore di trasformazione (Viene stimato, come valore del bene trasformato, un immobile che possa credibilmente avere una superficie commerciale pari al 80% dell'area a solaio calcolata al di sopra di mt. 1,50)

$$\text{Mq.} 120,00 \times 80\% = \text{SC mq.} 96$$

$$\text{Posto Vr} = € 2.250,00 \times 96,00 = \mathbf{€ 216.000,00}$$

$$\text{Va} = \mathbf{216.000,00}$$

$$\text{Costo di costruzione } \mathbf{216.000,00} \times 40\% = \mathbf{86.400,00}$$

$$\text{Spese tecniche } \mathbf{216.000,00} \times 4,5\% = \mathbf{9.720,00}$$

$$\text{Oneri urbanistici} = \text{mc.} 288 \times 16,272 + \text{CC.} 5.068,00 + 2700,00 = \mathbf{12.570,34}$$

$$\text{UI } \mathbf{216.000,00} \times 25\% = \mathbf{54.000,00}$$

$$\text{Pubblicità immobiliare } \mathbf{216.000,00} \times 2\% = \mathbf{4.320,00}$$

$$\text{Oneri finanziari} = \mathbf{216.000,00} \times 4\% = \mathbf{8.640,00}$$

$$\mathbf{\text{Valore base/ terreno } € \quad 40.349,66}$$

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio.

La trasformazione dei locali sottotetto in locali abitabili tramite ristrutturazione è atto possibile sul territorio di Novate e pertanto tale ipotesi deve per correttezza essere considerata.

L'immobile si colloca in una zona urbanistica che consente la suddetta trasformazione tuttavia si richiama la necessità di vagliare questa opzione attraverso un dettagliato progetto che si dovrà confrontare con le norme vigenti al momento della sua presentazione e la cui redazione non è compito della presente perizia.

Tra i valori individuati, molto simili tra loro, in quanto entrambi i criteri adottati considerano l'immobile oggetto di inevitabili investimenti futuri, sia pure di diversa entità, si ritiene congruo il valore di € 40.500,00, pari a € 334,00/mq. che deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



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	€ 40.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 2.025,00
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, indicative	€ 2.050,00
Prezzo a base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 36.425,00
Arrotondato	€ 37.000,00

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 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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Arch. Elena Maria Margherita Boriani 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: 19/08/2024

Arch. Elena Maria M.Boriani



ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali e planimetria
- 2) Fotografie
- 3) Verbale di sopralluogo
- 4) Decreto di trasferimento tribunale Ordinario di Milano
- 5) Ispezione
- 6) Documenti Amministratore
- 7) Estratto PGT Novate Milanese
- 8) Licenze edilizie

