

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1295/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano viale Bligny 42



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo UNICO

Unità Immobiliare (monolocale) in Milano viale Bligny 42

Categoria: A5 [Abitazione di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 526, particella 103, subalterno 039,

Stato occupativo

Corpo UNICO: al sopralluogo occupato dal figlio del debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 28.100,00



LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) viale Bligny n. 42 monolocale ad uso abitazione posto al piano secondo composto da unico locale con diritto d'uso del servizio igienico comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato [REDACTED] all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all.01)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 526 part. 103 sub. 039**

dati classamento: Rendita: Euro 111,04 (Lire 215.000), Zona censuaria 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 1 vani

Foglio 526 Particella 103 Subalterno 39

Indirizzo: VIALE BLIGNY n. 42 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 24 m2 Totale escluse aree scoperte: 24 m2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento (da nord in senso orario):

- Nord: enti comuni;
- Est: altra proprietà;
- Sud: cortile comune;
- Ovest: altra proprietà.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

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: negozi, bar, farmacie, supermercati

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 800 mt fermata Crocetta MM3

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,9 Km A7 Milano-Genova e svincolo tangenziale ovest

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.02)

Edificio di n.5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1885.ca.

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: intonaco senza fasce marca piano;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in cemento;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scadenti

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo ultrapopolare, posta al piano secondo, composta da unico locale privo di servizi igienici con diritto d'utilizzo del servizio igienico comune al piano.

Corpo UNICO:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate, evidenti segni di condensa, intonaco in fase di distacco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno a doppio battente con vetri singoli e persiane;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia fuori norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: assente;



- servizio igienico: assente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza del locale: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime.

N.B. l'unità, come molte altre unità limitrofe, gode di diritto d'uso del servizio igienico comune al piano.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona, caratterizzata dalla vicinanza dell'università Bocconi e dalla Fondazione Prada, è servita dalle fermate della metropolitana M3 Crocetta e Porta Romana. Risultano buoni i collegamenti sia con mezzi pubblici che privati. Oltre alla metropolitana sono presenti nelle vicinanze collegamenti con mezzi di superficie come i tram 9 e 24. Sono presenti i principali servizi quali scuole, supermercati, ristoranti, locali e attività commerciali di diversi generi. Dalla zona è possibile raggiungere a piedi i Navigli e la Darsena, dove si concentrano i locali serali più noti della città.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-008430/13 del 20/03/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 352,61 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NESSUNA

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON PRESENTE

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/03/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni assieme al custode incaricato si è rinvenuto il sig. [REDACTED] che ha dichiarato di occupare l'immobile con [REDACTED], riferendo altresì che quest'ultimo si trova attualmente in [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] ad oggi non risulta avere la residenza anagrafica presso l'immobile pignorato, a differenza del [REDACTED] unico soggetto rinvenibile nello stato di famiglia, e non presente al momento dell'accesso (all. 04).

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 come verificato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano (all. 05):



4 PROVENIENZA (all. 06)

4.1. Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 26/06/2002

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Paolo Lovisetti in data 26/06/2002 rep nn. 266254/32511 trascritto a Milano I in data 27/06/2002 ai nn. 26711/42616

A/c della ██████████

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ per acquisto con atto in autentica Notaio Domenico Moretti di Milano in data 29/1977 rep. 125794, depositato in atti presso lo stesso notaio in pari data ai nn. 125799/24565, registrato a Milano in data 17/01/1978 al n. 1039 s.E, trascritto a Milano I il 27/01/1978 ai nn. 3273/2850;
- Ante ventennio, ovvero fino al 29/12/1977 il bene risulta di proprietà ██████████ titolari ciascuna per ½ del diritto di proprietà.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 07)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Erika Bisio Notaio in Novi Ligure alla data del 07/01/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. 07)**) alla date del 11/04/2022 e del 14/04/2022 si evince:

5.1. 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**

NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 27/06/2002 ai nn. 4617/9073 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Paolo Lovisetti in data 26/06/2002 rep. 266255

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 104.000,00 di cui € 52.000,00 di capitale, durata del mutuo 25 anni.

Grava interamente sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.

Ipoteca legale iscritta il 11/11/2010 ai nn. 67219/14247 derivante da ATTO AMMINISTRATIVO in data 05/11/2020 rep. 17988/68

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 29.029,74 di cui € 14.514,87 di capitale

Grava interamente sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.

Ipoteca legale iscritta il 02/05/2013 ai nn. 22211/3318 derivante da ALTRO ATTO in data 16/04/2013 rep. 3114/6813

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 55.049,32 di cui € 27.524,66 di capitale

Grava interamente sull'unità negoziale oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

NESSUNO

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

alla data ultima di estrazione delle informazioni (14/04/2022) non risulta presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate nota di trascrizione del pignoramento

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio LLB STADIA con sede in MILANO (MI) via C.Bertolazzi, 22, che ha segnalato indisponibilità delle informazioni per mancato passaggio di consegne, rimettendo le stesse alla vecchia amministrazione Studio AMMINISTRAZINI CASERINI SAS. Quest'ultima ha fornito le informazione che seguono **(all. 08)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,65

Millesimi di riscaldamento: 0,00 (non esiste impianto di riscaldamento centralizzato)



6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 650,00.ca

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.300.ca

Saldo complessivo delle spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 9.169,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Eventuali problematiche strutturali: NON SEGNALATE

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

Il condominio è dotato di servizi igienici comuni a ciascun piano.

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 1967 (ovvero tra il 1893 e il 1985).

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "NAF" (Nuclei di Antica Formazione ex art.2.2.a.i) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile- in relazione alle NTA (norme tecniche di attuazione del PGT vigente) è assoggettato ai seguenti vincoli:

1. (Art. 19.2.c) Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. d.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 09):

- Atti di fabbrica del 21/02/1883 (prot n.10740) – disegni non reperibili;
- Autorizzazione di Abitabilità (o Licenza di occupazione) n. 479 del 03/05/1954.

7.2. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare appare – in tutte le sue parti - nel medesimo stato in cui si trovava



all'epoca della sua costituzione.

Presso gli uffici comunali non sono state rilevate pratiche autorizzative che hanno interessato l'unità immobiliare in oggetto.

Gli Atti di fabbrica relativi alla costruzione del fabbricato condominiale risalgono al 21/02/1883. All'epoca la denominazione della via era di Porta Ludovica n.42. Allegati alla pratica non sono stati reperiti disegni relativi ai vari piani e pertanto non è possibile verificare la conformità dell'unità immobiliare con gli Atti di fabbrica.

E' stata rilevata l'esistenza di pratica di agibilità (o licenza di occupazione) prot. 479 del 03/05/1954.

Ciò precisato, si segnala che l'unità immobiliare - nello stato di fatto attuale - non risulta conforme alle norme imposte dai regolamenti edilizi e di igiene del Comune di Milano.

Le principali irregolarità riguardano:

1. Superficie calpestabile inferiore a 28mq: art.96 del R.E. "*L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq*"
2. Assenza di servizio igienico: art.97 del R.E. "*Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di uno o più locali bagno che ospitino la dotazione minima di apparecchi sanitari nel rispetto di quanto indicato al comma precedente*"

L'irregolarità di cui al precedente punto 1 non è tecnicamente sanabile se non annettendo all'unità immobiliare superficie utile aggiuntiva. Tuttavia, lo status di abitazione conseguito all'atto della sua costituzione consente di derogare ai limiti imposti dal R.E. purchè resti inalterata la suddivisione degli ambienti (con l'eccezione della necessaria dotazione di servizio igienico di cui al p.to successivo).

L'irregolarità di cui al precedente p.to 2 può essere sanata mediante la realizzazione di specifico servizio igienico dotato di antibagno e dei necessari sistemi di riscontro d'aria (o aerazione forzata)

I costi stimati per la realizzazione delle opere edili ed impiantistiche necessarie, comprensive dei costi per le spese tecniche e accessorie sono pari a 15.000,00 euro

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti.

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 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
sup.calpestabile u.i.	mq.	19,3	100%	19,3
muri perimetrali comuni	mq.	3,0	50%	1,5
muri perim di pertinenza	mq.	1,2	100%	1,2
		23,5		22,0
		mq. lordi		mq. commerciali

g. 8



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 diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona C19 – Semicentrale/Tabacchi, Sarfatti, Crema che dà quotazioni da 2.300,00 a 2.900,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Valore mercato prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 2.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,6 / prezzo max. 9,3 (Euro/mq x mese)

Agenzie Immobiliari MILANO

Periodo: 1° semestre 2022

Zona: viale Bligny, Bocconi

Appartamenti di superficie da 20 a 30mq

Stato: da ristrutturare, buono/abitabile, ottimo/ristrutturato

valore di compravendita prezzo min. 3.600,00/ prezzo max. 5.000,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

In funzione delle caratteristiche dell'unità immobiliare (abitazione di tipo ultrapopolare) non comparabili con le caratteristiche delle unità immobiliari che possono essere prese a riferimento nella zona in esame (abitazioni di tipo economico o civile), si ipotizza un valore/mq pari al 70% dei valori minimi registrati sulle fonti di informazioni sopra richiamate, ovvero $((2.300,00+3.600,00)/2)*0,7=2.065,00$.



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultrapopolare	A5	22,0	€ 2.065,00	€ 45.430,00
				€ 45.430,00

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	€ 45.430,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.271,50
•	
Lavori e Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - vedasi par.7.2:	-€ 15.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 28.158,50
arrotondato	€ 28.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato :	
Non ricorre il caso	€ 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 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

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette in quanto l'immobile risulta interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala la mancata trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – al momento della stesura della presente relazione – dell'atto di pignoramento immobiliare.



Il sottoscritto Arch. Achille Nicolò Realmonte 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: 16/04/2022

Arch.Achille Nicolò REALMONTE

ALLEGATI

- 1) CATASTO: estratto di mappa, planimetria e visura storica
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: copia fac-simile
- 4) CERTIFICATI DI RESIDENZA E FAMIGLIA ESECUTATO
- 5) INTERROGAZIONE AGENZIA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 6) ATTO DI PROVENIENZA: copia atto compravendita
- 7) CONSERVATORIA: ispezioni ipocatastali su immobile e persona fisica
- 8) INFORMAZIONI CONDOMINIALI: spese e insoluti
- 9) PRATICHE EDILIZIE: copia licenza di occupazione

