

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Flaviana Boniolo

RGE 1303/2021



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Cino da Pistoia n. 18

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Cino da Pistoia n. 18

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **141**, particella **7**, subalterno **705**

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata e in uso dai proprietari [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Si osserva che la visura catastale risulta ancora intestata al signor [REDACTED]

Conformità edilizia

Sì

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 69.200,00

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**
via Cino da Pistoia n. 18

LOTTO UNICO

(appartamento e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Cino da Pistoia n. 18, monolocale sito al piano secondo con annesso vano di cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

- Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

N.B. Si osserva che la visura catastale risulta ancora intestata al signor [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 141 part. 7 sub. 705**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Superficie Catastale Totale: 21 m², Totale escluse aree scoperte: 21 m²

Rendita € 96,84

Indirizzo: via Cino da Pistoia n. 18 piano 2-S1

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via Pianell, altra u.i. di proprietà di terzi, corridoio comune, altra u.i. di proprietà di terzi

Della cantina: disimpegno comune, vano di cantina di proprietà di terzi, cortile, altra u.i. di proprietà di terzi

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/01/2023 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in uso dai proprietari

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 10)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 20/11/2006 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Totale [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 17/01/2022 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo studio "Fumagalli Gestioni s.a.s.", che in data 16/02/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 10,960
Millesimi di gestione: 10,610

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda l'anno solare (dal 1 gennaio al 31 dicembre)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 300,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 16/02/2023

- Spese insolute anno in corso (a preventivo): € 304,76
- Spese insolute anno precedente: € 304,76

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

- Si precisa che in data 26/10/2022 (data posteriore al pignoramento) sono state *deliberate spese straordinarie per € 210,64* (quota per millesimi posta a carico dell'unità immobiliare)

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 12

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani.

Si precisa però, che l'Amministratore condominiale ha comunicato quanto segue: "l'impianto ascensore è stato installato nell'anno 2019, con spese a carico esclusivamente di alcuni condomini e non è accessibile ai sigg. [REDACTED]".

Per quanto sopra riportato si deduce che al momento l'unità immobiliare non può utilizzare l'ascensore ed è quindi da considerare non accessibile ai disabili se non dietro ad appositi accordi da prendere con gli aventi diritto.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Non presente

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- Proprietaria nel ventennio era la signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla quale l'immobile era pervenuto con atto del [REDACTED] [REDACTED]
- Con atto del Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha venduto quanto in oggetto al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



N.B. Dalla lettura dell'ispezione ipotecaria, si osserva che seppur presente e regolarmente l'accettazione tacita di eredità, non risulta trascritta la denuncia di successione.

Relativamente alla posizione ereditaria, lo scrivente ha provveduto a contattare la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] curatore dell'eredità giacente nominata nell'ambito della procedura [REDACTED]. Il Curatore ha comunicato verbalmente che a seguito dell'accettazione tacita dell'eredità trascritta in data [REDACTED] [REDACTED] da parte del legale del Condominio, avvenuta in forza di sentenza [REDACTED] [REDACTED] la procedura relativa all'eredità giacente è attualmente "ferma" ma non risulta estinta. Il Curatore ha comunicato inoltre di dover attendere l'esito dell'esecuzione immobiliare in epigrafe per la conclusione della procedura di cui all'eredità giacente [REDACTED].

Il sottoscritto PE, preso atto di dette condizioni, rimette al Giudice dell'Esecuzione eventuali decisioni in merito.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegati 8 - 9)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Relativamente agli atti di fabbrica, si è reso necessario rivolgersi al competente ufficio di Milano "Archivio Storico Civico – Biblioteca Trivulziana" che in data 28/11/2022 ha comunicato quanto segue:
"la informo che lo stabile risulta costruito prima del 1923 nel comune di Greco Milanese, frazione Pratocentenaro, e quindi gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili"
- Successive modifiche: Denuncia di Inizio Attività presentata al comune di Milano in data 18/10/2006 Protocollo Generale 979101/2006 per opere di "formazione di servizio igienico"

6.2. Conformità edilizia: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (DIA 979101/2006).

Si rileva che nel corso del sopralluogo non erano presenti le porte interne tra disimpegno e soggiorno e disimpegno e bagno.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto perito indicherà al successivo punto 6.4 le spese di cui si terrà conto nella stima finale, relative alla fornitura e posa di n° 2 porte per la formazione del disimpegno

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 25/11/1987 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tale difformità consiste nella mancata indicazione del servizio igienico.

Si rileva che nel corso del sopralluogo non erano presenti le porte interne tra disimpegno e soggiorno e disimpegno e bagno.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto perito indicherà al successivo punto 6.4 le spese di cui si terrà conto nella stima finale, relative alla fornitura e posa di n° 2 porte per la formazione del disimpegno e all'aggiornamento catastale a seguito della pratica edilizia DIA 979101/2006 (sopra citata).

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:



Al fine di eseguire la regolarizzazione, sarà necessario procedere con le seguenti attività:

- Aggiornamento catastale
- Fornitura e posa di n° 2 porte per la formazione del disimpegno soggiorno/antibagno e antibagno/bagno

Sommano totale costi stimati: € 1.000,00 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/PRATO CENTENARO, SEGNANO, CA' GRANDA

Destinazione: Residenziale

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

Il complesso immobiliare è situato a nord del Comune di Milano, nel quartiere "Pratocentenaro"

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti nella città di Milano e raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Il quartiere è lambito a est dal Viale Fulvio Testi, ovvero la parte iniziale della Strada Statale 36.

Nelle immediate vicinanze è presente la stazione "Cà Granda" della linea metropolitana M5 e le fermate autobus linea 42 (Stazione Centrale – Quartiere Bicocca) e tram linee 7 (Bicocca M5-P.le Lagosta) e 31 (Cinisello Balsamo – P.le Lagosta)

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale è costituito da un fabbricato di quattro piani fuori terra oltre un piano cantinato che si sviluppa ad angolo tra via Cino da Pistoia e via Pianelli.

Il complesso immobiliare è prevalentemente ad uso residenziale con presenza di attività commerciali al piano terra fronte strada.

- Struttura: strutture portanti in mattoni con presenza di strutture in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: cancello in metallo da via Cino da Pistoia
- Accesso alla Scala del fabbricato: serramento in alluminio con specchiature in vetro
- Scala interna: a rampe con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Monolocale ubicato al piano secondo con accesso dal ballatoio interno comune.

L'abitazione di compone di un unico locale e un servizio igienico regolarmente disimpegnato (al momento del sopralluogo non erano montate le porte)

L'appartamento è dotato di un vano cantina ubicato al piano primo interrato.

Appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico e nell'antibagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 mt circa



- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro camera. Sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: porta in legno a doppia anta dotata di doppia serratura di sicurezza
- porte interne: non presenti
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotto dal boiler elettrico installato nell'antibagno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc (dotato di scarico meccanico con trituratore e pompa di espulsione tipo "sanitrit/sanitop" che serve anche altri sanitari), bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,15 mt (circa)
- condizioni generali: discrete

Cantina

- porta d'accesso: anta in lamiera
- Pavimento: battuto di cemento
- Pareti: intonaco al rustico
- Altezza: 2,20 mt circa

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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	24,4	100%	24,4
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		29,4		25,7
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2022
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.900 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 141, Part. 7, Sub 705 categoria A/4	25,7	€ 2 900,00	€ 74 530,00
				€ 74 530,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 74 530,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 726,50
• Opere edili di ripristino e regolarizzazione catastale	-€ 1 000,00
• Spese condominiali ordinarie scadute e insolute (ultimi due anni)	-€ 609,52
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 69 193,98



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Cino da Pistoia n. 18	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 69 200,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 14 maggio 2023

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

[Redacted text]

