

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 729/2023

Giudice delle Esecuzioni: CATERINA TRENTINI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Milano

Via Pompeo Cambiasi n. 8



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Milano – Via Pompeo Cambiasi n. 8

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 276 - particella 48 - subalterno 708**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 159.081,36

da occupato: € 130.281,36

LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Milano, zona Nord Orientale verso Città Studi, Via Pompeo Cambiasi n. 8, facente parte di un condominio, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra rialzato, composto da ingresso, disimpegno, angolo cottura/camera e servizi. L'immobile si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione.

Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:**INTESTATI:**

[REDACTED], Proprietà 1/1.

Abitazione

Catasto fabbricati di MILANO, Foglio 276, Particella 48, Subalterno 708, Natura A/3, Classe 4, Consistenza 1,5 vani, Totale: 44 mq, Totale escluse aree scoperte 44 mq, Rendita catastale Euro 205,29, Indirizzo VIA POMPEO CAMBIASI n. 8, Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/05/2012 Pratica n. MI0425109 in atti dal 29/05/2012 FUSIONE E FRAZ. CON CAMBIO D'USO (n. 41661.1/2012).

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29/05/2012 in atti dal 29/05/2012(n.041661/2012).

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2013 Pratica n. MI0275981 in atti dal 29/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44486.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.2. Coerenze

Dell'appartamento: corridoio comune e altra unità, altra unità, altra unità, corridoio comune.

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

Nessuno

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

In Comune di Milano, zona Nord Orientale;

Fascia/zona: periferia;

Destinazione: residenziale, commerciale;

Tipologia prevalente: abitazioni civili;

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole, banche, ospedali;

Principali collegamenti pubblici: a breve distanza dalla Stazione dei treni di Milano Lambrate e dal Politecnico, a 500 metri dalla MM2 Udine, a 350 dal tram.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7 piani fuori terra, caratterizzato da un corpo di fabbrica su strada e uno interno al cortile, risalente agli anni '60, a destinazione d'uso residenziale;

Struttura: c.a. e mattoni;

Facciate: intonaco a civile tinteggiato e porzioni in piastrelle per esterno;

Accesso: fronte strada pubblica;

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;

Ascensore: presente;

Portineria: presente;

Condizioni generali dello stabile: buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano, zona Nord Orientale verso Città Studi, Via Pompeo Cambiasi n. 8, Scala A, facente parte di un condominio, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra rialzato, composto da ingresso, disimpegno, angolo cottura/camera e servizi. L'immobile si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in ceramica in tutta la casa
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro e grate in ferro;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in alluminio;
- acqua calda: prodotta con boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;

- altezza dei locali: 2,60 m in bagno, abitazione 3,05 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in normale stato di manutenzione e conservazione.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è situato nella zona nord/ovest di Milano. E' ben servito, con numerosi servizi e negozi, a poca distanza dal Politecnico di Milano, con fermata MM Lambrate a 700 metri e MM Udine a 350 metri, con bus 55.

2.5. Certificazioni energetiche

Risulta redatta, ma perentoria, in data 29 maggio 2022, come descritta e allegata nell'atto di compravendita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenute.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16.11.2023, l'immobile risultava occupato da terzi, con regolare contratto di locazione. [REDACTED] è stata inoltrata comunicazione di proroga di contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate fino al 31.03.2026.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Si (all. n. 8)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento, 04.08.2023, l'immobile risultava di piena proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio gli immobili erano di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Barbagallo con studio in Palermo alla data del 05.09.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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 si evince:

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

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

• **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

• **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE NN. 60323/8936 del 29/11/2012

Pignoramenti

PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONE NN. 58820/44550 del 04/08/2023

NOTE – Il pignoramento è stato trascritto successivamente al contratto di locazione.

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Verardi & Associati Srl, con studio in Via Strambio n. 28, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,5700.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato 5,2900

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 2021/2022: € 1.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 11.918,64** (all. n. 6 – 6.1 – 6.2 – 6.3).

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile, € 383,02.

Spese insolte totali € 12.301,06.

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 insolte 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 1967.

7. In virtù della licenza edilizia n. 3394 rilasciata dal Comune di Milano in data 10 ottobre 1961 e della successiva variante n. 3127 del 14 novembre 1962. Per l'esecuzione di opere interne al laboratorio il Comune di Milano ha rilasciato concessione in sanatoria, con la relativa certificazione di abitabilità/agibilità, in data 10 aprile 2003 n. 8039.

Per varianti alla concessione in sanatoria numero 8039 in data 1° aprile 2003 (laboratorio) è stata presentata al Comune di Milano denuncia di inizio attività in data 17 settembre 2010, prog. 7359/2010, P.G. 716213/2010 (la relativa comunicazione di fine lavori è stata presentata in data 22 ottobre 2010, P.G. 816.931/2010-0.

Che i predetti immobili (ufficio sub 2 e laboratorio sub 501) hanno subito opere di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione di uso e frazionamento di unità immobiliari, il tutto in virtù di S.C.I.A. non onerosa (P.G. 43293/2012) presentata al Comune di

Milano, Sportello Unico per l'Edilizia, in data 20 gennaio 2012 e di successiva variante P.G. 338556/2012 del 21 maggio 2012.

Che a seguito di denuncia di variazione (fusione e frazionamento con cambio di uso) presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Catasto Fabbricati del Comune di Milano, in data 29 maggio 2012 (ricevuta n. 57487/2012), Protocollo MI0425109, Codice di Riscontro 0004LP883, gli immobili sopradescritti (come detto individuati catastalmente al foglio 276, particella 48, subalterni 2 e 501) sono stati soppressi e frazionati.

Pratiche reperite presso il Comune di Milano e Amministratore:

PG 716213/2010 – PG 43293/2012 – PG 338556/2012 – Certificato di Abitabilità n. 573.02 del 15.07.2002. Altri fascicoli non sono stati ancora reperiti, in attesa dall'ente preposto.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme come da planimetria catastale.

7.2. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme come da planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
		45,0		45,0
		mq. lordi		mq. commerciali

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

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) – 1° semestre 2023
Milano – Zona periferia

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Valore mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 4.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6 al mq / prezzo max. 15 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

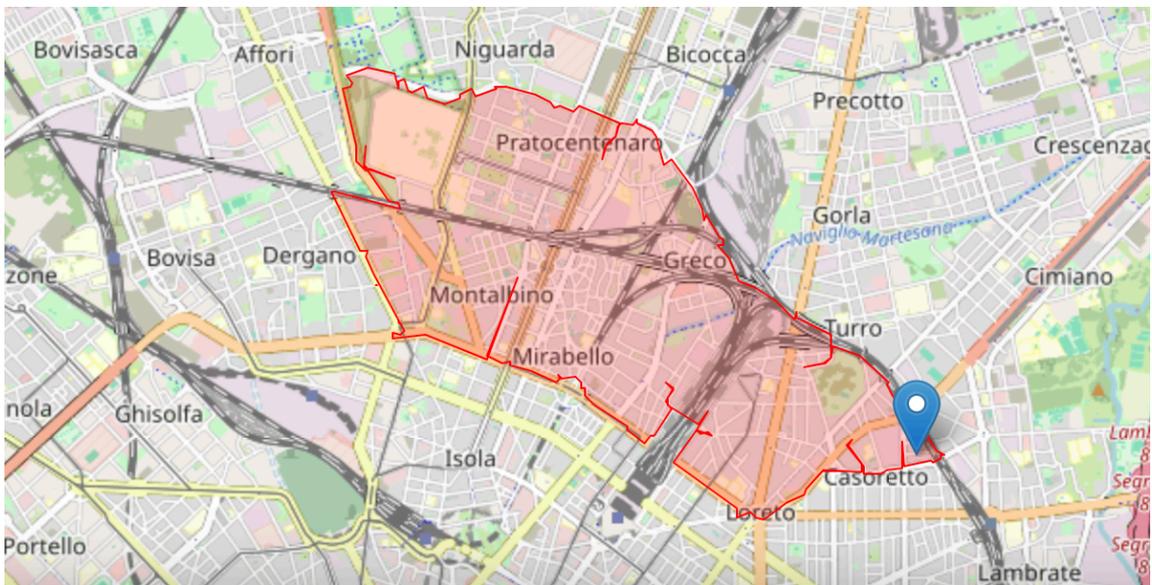
Periodo: 2° semestre 2023 - Zona periferia

Valore di compravendita prezzo min. 3.076 / prezzo max. 5.806 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 10,03 al mq / prezzo max. 20,15 (Euro/mq/anno)

Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Pompeo Cambiasi n. 8 – Milano € 229.000,00 – mq 45 – Piano Terra



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	45,0	€ 4.000,00	€ 180.000,00
				€ 180.000,00

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	€ 180.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.000,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Spese insolite condominio	€ 11.918,64
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 159.081,36

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 130.281,36

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

L'immobile è locato a terzi. Il canone di locazione di euro 600,00 mensili si ritiene congruo (VERIFICA - 45 mq x euro 13,50 = euro 607,50 arrotondato ad euro 600,00 mensili).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile, in quanto è già ridotto come dimensioni (monolocale).

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 09.12.2023

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - 6.1 - 6.2 - 6.3 - Email Amministratore;

7 – 7.1 – 7.2 – 7.3 - Atti di fabbrica;

8 – Contratto di locazione;

9 – Estratto di mappa.