

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RGE 91/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via Varesina 62

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 Varesina n. 62

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

Dati Catastali: foglio **126**, particella **222**, subalterno **703**

Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso dai proprietari

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Presenti in regime di comunione dei beni

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 116.500,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**
via Varesina n. 62

LOTTO UNICO

(appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Varesina n. 62, appartamento sito al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, oltre cortile esterno di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni dei beni di XXXXXXX XXXXX XXXXX
Nata in XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni dei beni di XXXXXXX XXXXX XXXXX
Nata in XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestati:

XXXXXXXX XXXXX XXXXX proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni**

XXXXXXXX XXXXX XXXXX proprietà per **1/2 in regime di comunione dei beni**

dati identificativi: **fg. 126 part. 222 sub. 703**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Superficie Catastale Totale: 41 m², Totale escluse aree scoperte: 38 m²

Rendita € 251,77

Indirizzo: via Varesina n. 62, Piano T

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento (in corpo unico): altra unità immobiliare, altra proprietà al mappale 534, cortile, cortile comune

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 03/07/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso ai proprietari.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

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 del certificato notarile in atti (allegato 13), 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 02/04/2007 – Registro Particolare 5322 Registro Generale 23746
Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Repertorio 166162/32308 del 22/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore: XXXXXXXX XXXXX XXX
Contro: XXXXXXXX XXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXX
Totale: € 247.500,00 Capitale: € 165.000,00

TRASCRIZIONE del 13/04/2023 – Registro Particolare 19335 Registro Generale 25867
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 33147 del 31/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: XXXXXXXX XXX XXX
Contro: XXXXXXXX XXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX XXXXX

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 11 - 12)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Scolieri", che in data 31/07/2023 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà e generali: 37,90/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° gennaio al 31 dicembre

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 1.350,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 31/07/2023

- Spese insolute anno in corso: € 843,90
- Spese insolute anno precedente: € 1.175,80

Spese di gestione straordinaria e insolute alla data del 31/07/2023: nessuna

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: limitata

Nonostante l'unità immobiliare sia ubicata al piano terra, si è riscontrato che l'ingresso all'appartamento è posto ad una quota rialzata (n° 3 gradini) rispetto al piano cortile.

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:

L'Amministratore Condominiale ha comunicato che "non è presente" il certificato di idoneità statica

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 13), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- A XXXXXXX XXXXX XXXXX nata il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX nato il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile identificato al foglio 126 particella 222 subalterno 703 è pervenuto per atto di compravendita del 22/03/2007 Repertorio 166161/32307 notaio Chiodi Daelli Enrico trascritto il 02/04/2007 nn. 23745/13710 dalla XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX, CF XXXXXXXXXXX.
- A XXXXX XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX, la quota dell'intero di piena proprietà dell'immobile sito in Milano, foglio 126, particella 221, Subalterno 701 graffate foglio 126 particella 222 subalterno 701, foglio 126, particella 223, Subalterno 701 è pervenuta per atto di compravendita del 22/06/2006 Repertorio 33233/5529 notaio Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro trascritto il 27/06/2006 nn. 50358/28641 dai sig.ri XXXXX XXXX XXXXXXX nata il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXXXXX nato il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.



- A XXXXX XXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito in Milano, foglio 126 particella 221 Subalterno 701 graffate foglio 126 particella 222 subalterno 701, foglio 126, particella 223, Subalterno 701 (precedentemente identificate da foglio 126, particella 221, foglio 126, particella 222, foglio 126, particella 223) è pervenuta per atto di compravendita del 29/05/2001 Repertorio 9389 notaio De Rosa Giuseppe trascritto il 22/06/2001 nn. 38243/26163 dalla XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXX XXX XXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegati 7 – 8 - 9)

L'edificazione del complesso edilizio originale, che comprendeva un'officina è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Atti di fabbrica (allegato 7)

Gli atti di fabbrica di costruzione dell'officina sono risultati irreperibili come comunicato dall'ufficio visure in data 07/11/2023: *“in riferimento al supplemento di ricerca richiesto in sede di visura in data 07/11/2023, a seguito di ulteriore verifica, si comunica che null'altro figura oltre a quanto già visionato.”*

Relativamente all'originario corpo officina, sono state reperite le seguenti pratiche:

- Licenza per opere edilizie n. 3545 del 31/12/1938 atti 185909/30921/1938 per opere di *“costruzione di un locale ad uso autorimessa”*
- Licenza di occupazione n. 98 del 14/02/1940 atti 172558/30269/1939
- Licenza per opere edilizie n. 565 del 20/02/1960 atti 7371/1111/1960 per opere di *“sostituzione della copertura dell'officina e costruzione di nuovi locali e nuovi servizi”*
- Licenza di occupazione n. 214 del 05/04/1968 atti 158973/31127/1960

Successive modifiche (allegato 8)

- Denuncia di Inizio Attività (ex regime autorizzatorio) PG 312455/2006 del 29/03/2006 progr. 2810/2006 per opere di *“cambio di destinazione d'uso con opere edilizie da laboratorio a n° 11 unità immobiliari residenziali.”*
- Certificato di agibilità: NON ANCORA RILASCIATO (allegato 9)

All'interno del fascicolo edilizio è stata reperita la comunicazione del comune di Milano datata 03/07/2012 che in merito all'unità immobiliare in esame (identificata come “alloggio 11” riporta quanto segue:

“si comunica essersi rilevata l'avvenuta esecuzione di opere difformi ed irregolamentari, ed in particolare:

1. *Lievi modifiche interne consistenti nell'ottenimento di antibagno mediante frazionamento del bagno esistente e nello spostamento della porta della camera;*
2. *È stato ricavato un ripostiglio in quota sopra i locali bagno e antibagno...omissis”*

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

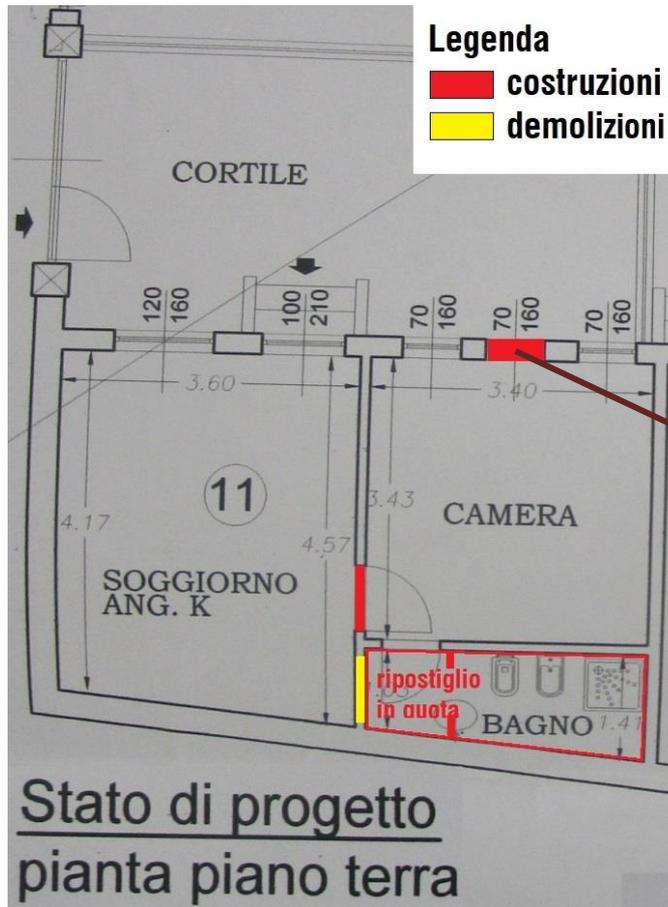
Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, come evidenziato anche dall'ufficio Tecnico del Comune di Milano (allegato 9), il sottoscritto PE ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato (DIA Atti p.g. 312455/2006 progr. 2810/2006).

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione dell'antibagno mediante frazionamento del bagno originariamente previsto e spostamento della porta della camera



- Ripostiglio in quota ricavato sopra i locali bagno e antibagno
- Chiusura di una delle tre finestre originariamente presenti nell'attuale locale "camera"



Fotografia stato di fatto rilevato.
sopralluogo 3/7/2023

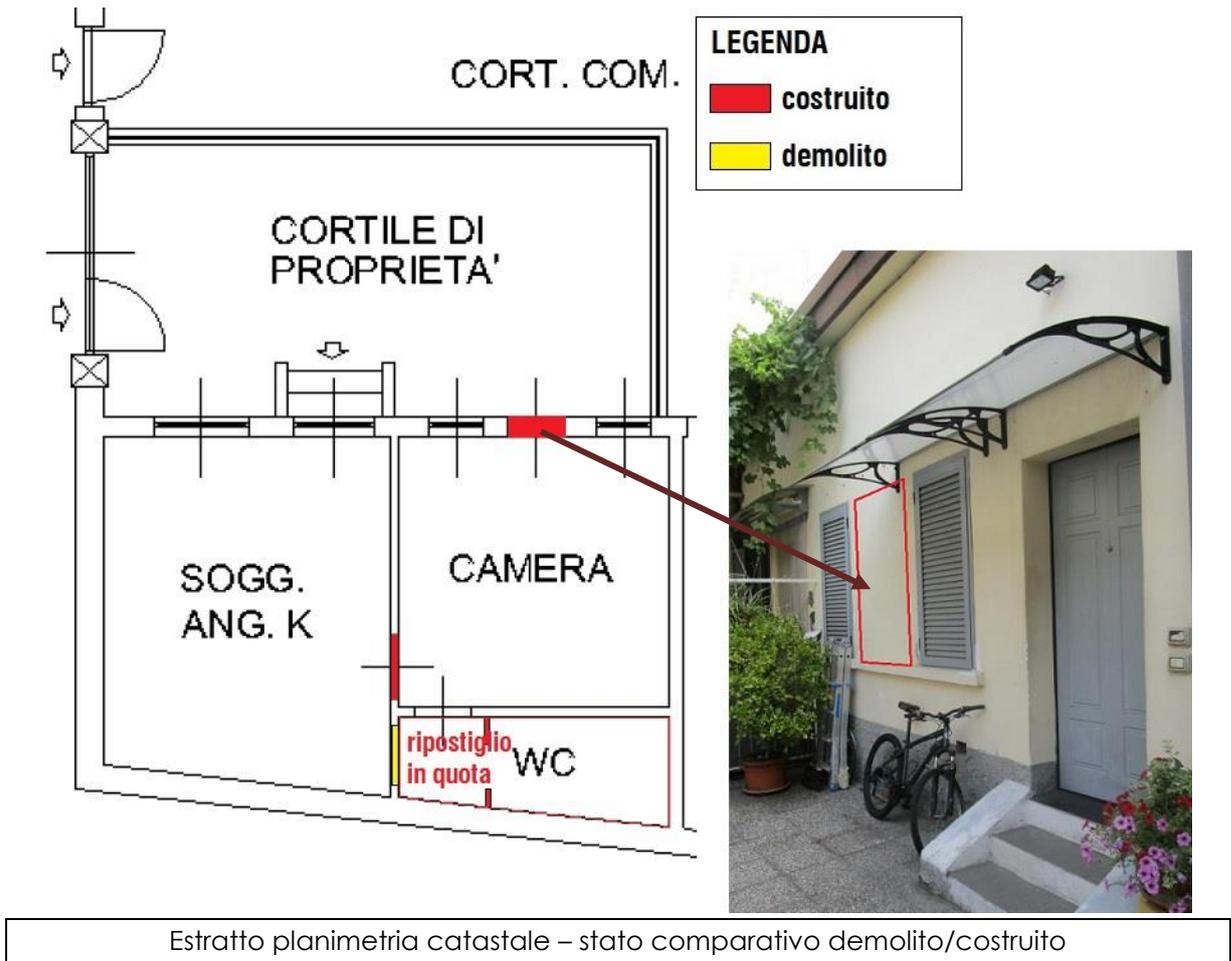
Estratto tavola 2 – stato di progetto piano terra – alloggio 11 - DIA 312455/2006

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Dichiarazione di protocollo n. MI0454173 del 12/07/2006 (allegato 3)

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione dell'antibagno mediante frazionamento del bagno originariamente previsto e spostamento della porta della camera
- Ripostiglio in quota ricavato sopra i locali bagno e antibagno
- Chiusura di una delle tre finestre originariamente presenti nell'attuale locale "camera"



Estratto planimetria catastale – stato comparativo demolito/costruito

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra espone, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e la richiesta di "agibilità parziale" per la sola unità immobiliare in esame, salvo ulteriori disposizioni da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.

Per le spese tecniche relative alla pratica edilizia in sanatoria, sanzione amministrativa e aggiornamento catastale oltre successiva pratica edilizia per richiesta di agibilità, si stima una spesa di € 4.000,00 (oltre oneri e accessori). Detta spesa sarà portata in detrazione dal valore di stima, nel presente elaborato.

Considerato che, ad oggi, l'agibilità non risulta rilasciata sull'intero comparto edilizio realizzato nell'ambito dell'intervento di "cambio destinazione d'uso da laboratorio a n° 11 unità residenziali", il futuro aggiudicatario, potrà eventualmente coinvolgere, ai fini della sanatoria e rilascio dell'agibilità, anche i proprietari delle unità immobiliari oggetto dell'intervento edilizio.

Si precisa che lo scrivente non ha visionato gli altri appartamenti realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio di "cambio destinazione d'uso da laboratorio a n° 11 unità residenziali" in quanto NON oggetto della procedura in epigrafe.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Posizione extraurbana nel comune di Milano, in zona a nord-ovest nel quartiere "Villapizzone"
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona risulta essere attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. 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 e raggiungibili in città 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.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate dei tram n° 1 e tram n° 12, autobus n° 57. A circa 1 km è raggiungibile la fermata ferroviaria "Milano Villapizzone".

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di un edificio di un piano fuori terra ad uso residenziale derivante dalla trasformazione edilizia di un precedente fabbricato ad uso officina.

Per accedere al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è necessario attraversare il cortile (vialetto) interno dell'attiguo stabile, con accesso dalla via pubblica.

- Struttura: travi e pilastri in c.a. pareti di tamponamento in laterizio
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: cancello metallico
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Percorrendo fino in fondo il cortile/vialetto interno, per il quale l'Amministratore condominiale, in merito all'esistenza di eventuali servitù ha comunicato quanto segue: "allo stato attuale non siamo in grado di sapere se vi sia servitù" e che serve anche da accesso all'attiguo edificio residenziale; si arriva al portone a doppia anta in ferro che dà accesso al piccolo cortile di proprietà dell'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe.

L'ingresso all'appartamento, posto al piano terra, avviene direttamente dal piccolo cortiletto di proprietà, dal quale si accede direttamente al locale di soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno si accede al disimpegno notte che distribuisce la camera da letto e il bagno "cieco".

Appartamento

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica



- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in pvc
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno tamburato
- 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: riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in soggiorno e diffusione del calore mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia murale (utilizzata anche per il riscaldamento) installata in soggiorno
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,87 mt (circa).
Nel servizio igienico e disimpegno è stata rilevata un'altezza di 2,50 mt per la formazione di un ripostiglio in quota
- condizioni generali: buone

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.	36,9	100%	36,9
Cortile di proprietà	mq.	22,0	10%	2,2
		58,9		39,1
		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 2023
- 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: **3.300 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	Fg. 126, Part. 222, Sub 703 categoria A/4	39,1	€ 3 300,00	€ 129 030,00
				€ 129 030,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 129.030,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 6.451,50
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 4.000,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 2.019,70
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 116.558,80



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Varesina n. 62	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 116.500,00
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 28 dicembre 2023

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica sub 703
- Allegato 3: Planimetria catastale sub 703
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria sub 703
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Comunicazione Agenzia Entrate: no contratti
- Allegato 7: Pratiche edilizie: ex officina
- Allegato 8: DIA cambio destinazione d'uso da laboratorio a n° 11 unità residenziali
- Allegato 9: Comunicazione Ufficio Tecnico Milano: irregolarità rilevate
- Allegato 10: Estratto di mappa
- Allegato 11: Spese condominiali
- Allegato 12: Regolamento di Condominio
- Allegato 13: Certificato notarile

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

