

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 823/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via Console Marcello, 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Console Marcello, 1

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 126, particella 254, subalterno 21

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

No.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 42.000,00

da occupato: € 33.000,00

LOTTO 001**(Appartamento)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Console Marcello n. 1 unità immobiliare ad uso residenziale posta al quinto ed ultimo piano di fabbricato edificato negli anni '50. L'abitazione è di circa 26 mq composta di ingresso, piccolo locale cottura, una camera, un bagno ed un piccolo balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
[REDACTED] stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni come da
specifica dell'atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 126 part. 254 sub. 21**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie catastale 27 mq, rendita € 170,43

Indirizzo: via Console Marcello, 1 Milano (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: corridoio comune ed altra u.i.;

EST: cortile condominiale;

SUD: cortile del mapp. 263;

OVEST: cortile via Paolo Mantegazza.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: 500 m dalla fermata passante treno – VILLAPIZZONE

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 10)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al quinto piano di un uno stabile privo di ascensore edificato negli anni '50.

- struttura: c.a.;
- facciate: principale con marmi e piastrelline di rivestimento, secondaria con intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

unità immobiliare ad uso residenziale posta al quinto ed ultimo piano di fabbricato edificato negli anni '50. L'abitazione è di circa 26 mq composta di ingresso, piccolo locale cottura, una camera, un bagno ed un piccolo balcone

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in marmette di cemento, piastrelle in bagno e cucina;
- infissi esterni: in legno monovetro;
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia non a norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con scaldabagno elettrico;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: manca di bidet;

- altezza dei locali: strutturale 2,95 m, bagno 1,95;
- condizioni generali dell'immobile: Scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito è inserito in una zona tipicamente di periferia. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media ed alta densità con la presenza di zone commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. datato 30 agosto 1955. **(all. 8)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato.

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 l'Agenzia delle Entrate di Rho **(all. 4)**.

4 PROVENIENZA **(all. 2)**

4.1. Attuali proprietari

████████████████████ nato in ██████████ (██) il ██████████ CF:

- proprietà per la quota di 1/1

dal 03/08/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 03/08/2004 rep nn. 101006/18320, trascritto a Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 35233/61602.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato in ████████ (██) il ████████ CF: ██████████
- proprietà per la quota di 1/1

Da ante ventennio al 03/08/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo Lovisetti in data 30/03/1999 rep nn. 247334, trascritto a Milano 1 in data 22/04/1999 ai nn. 13259/19554.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 26/09/2023 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 03/10/2024 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 05/08/2004 ai nn. 61603/14375 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Pasquale Matarrese in data 03/08/2004 rep. 101007/18321 a favore ██████████ con sede in ████████ (██), C.F.: ██████████ contro ██████████ importo ipoteca € 237.500,00 di cui € 95.000,00 di capitale durata del vincolo 20 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 23/07/2024 ai nn. 51791/8221 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Pasquale Matarrese in data 03/08/2004 rep. 101007/18321 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] importo ipoteca € 237.500,00 di cui € 95.000,00 di capitale durata del vincolo 20 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/07/2022 rep. 21527 trascritto il 01/09/2022 ai nn. 69280/48387 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

Pignoramento del 28/07/2023 rep. 22044 trascritto il 19/09/2023 ai nn. 63117/47468 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Console Marcello, 1 in Milano (MI) è amministrato Lorredana Scolaro Amministrazioni Condominiali con sede in San Donato M.se (MI) v.le della Libertà, 70 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,494/1000

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 2023/2024: € 800,00

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

Spese straordinarie già deliberate: Rifacimento Centrale Termica € 497,75 non corrisposte.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano quinto in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**ABITAZIONE**

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '50.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Console Marcello, 1 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato licenziato dalle seguenti pratiche edilizie (**all. 6-7**):

- Licenza opere edilizie del 03/05/1955 atti 14611/4803/1955.

7.2. Conformità edilizia:

La pratica del 1955 ha licenziato il corpo di fabbrica prospettante via Paolo Mantegazza in cui è inserito l'immobile staggito. La planimetria dell'immobile con la pratica originaria aveva difformità.

Poi con integrazione del 24 febbraio 1959 la disposizione interna dell'immobile è stata sanata. Malgrado l'integrazione lo stato dei luoghi non corrisponde al disegno per i seguenti dettagli:

- La posizione della finestra del locale multiuso non è corretta, la posizione corretta è che la finestra debba prospettare sul balcone di proprietà;
- La posizione del bagno non propriamente corretta in quanto la parete a sud è quasi allineata a quella dello stabile.
- Nel corridoio di ingresso non vi sono i 2 serramenti indicati in pratica edilizia.

L'irrituale altezza del bagno di circa 2,00 m invece è stata regolarmente censita nella pratica edilizia.

Le piccole difformità relazionate potranno essere sanate con SCIA in sanatoria o con il recente "decreto salva casa 2024" convertito in Legge 105/2024. Si allega descrizione grafica delle difformità (**all. 9**).

I costi per la sanatoria sono: le spese tecniche per la presentazione della pratica e la sanzione che verrà applicata all'abuso.

Il costo complessivo per la sanatoria ammonta a **4.000 €**.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

A livello catastale, seppur approssimativamente corretti, è necessario un corretto allineamento dei tavolati interni e del serramento del bagno. Si allega descrizione grafica delle difformità (all. 9).

La difformità possibile sanarla con pratica DOCFA sostituzione planimetria errata previo perfezionamento della pratica edilizia di sanatoria.

Le spese tecniche e quelle di diritti catastali ammontano ad una somma complessiva di **500 €**.

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, 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
Balcone	superficie	1,44	0,30	0,43
		27,44		26,43

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)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/ MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Valore mercato prezzo min. 1.900 / prezzo max. 2.300 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 6,00 / prezzo max. 7,50 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone	26,43	€ 1.900,00	€ 50.217,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.217,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.217,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.217,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	26,43	€ 50.217,00	€ 50.217,00
TOTALE				€ 50.217,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 2.510,85
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.500,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.606,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 33.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi sono difformità edilizie e catastali sanabili a fronte di una spesa di 4.500 €. Vi sono spese condominiali non solute che ammontano per circa 1.600 € che verranno liquidate al Condominio dal futuro aggiudicatario.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 04/10/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Stralcio atti edilizi
- 7) Stralcio abitabilità
- 8) Collaudo strutturale
- 9) Rappresentazione grafica non conformità edilizie e catastali
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.