

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 265/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode: dott.ssa Monica Matera



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, in Milano alla via Arezzo n.10/10

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano alla via Arezzo n.10/10

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Fg. 49 - P.III 45 - Sub. 3 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 173.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco complessivo delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Verbali di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

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

Unità immobiliare facente parte del complesso condominiale posto in Comune di Milano alla Via Arezzo n. 10, consistente in un appartamento posto al piano terra dell'edificio al civico 10/10, distinto con il numero interno 3 (tre), avente accesso dalla seconda porta a destra per chi giunge nell'androne comune dal portone principale, composto di due vani ed accessori, oltre un vano di cantina di pertinenza contraddistinto anch'esso dal numero interno 3 (tre) al piano cantinato dello stesso fabbricato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

per 1/1.

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

- **Fg. 49 - P.IIa 45 - Sub. 3** - Z.C. 3; Cat. A/3; Classe: 3; consistenza: 4 vani; superficie catastale totale: 71 mq.; rendita: €. 454,48 - *Indirizzo:* VIA AREZZO n. 10 Piano S1-T.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

1.4. Coerenze

Dell'appartamento al piano terreno: appartamento di proprietà INPDAP o aventi causa; androne e parti comuni; cortile comune;

Del vano cantina: muro perimetrale da due lati; corridoio comune; cantina di terzi.

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**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.



SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è ben dotata di servizi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 100 metri vi sono varie fermate di linee bus.

La fermata della metropolitana più vicina è quella di Bignami della Linea 5 LILLA e dista circa 900 metri



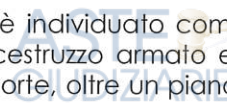
2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio edificio inserito in un complesso edilizio risalente ai primi anni '60 del secolo scorso, edificato con il contributo dello stato e composto da varie torri residenziali distribuite in un'ampia corte condominiale allestita a giardino, con vialetti carrai ed una portineria generale.



L'edificio in cui è l'appartamento staggiato è individuato come via Arezzo 10 scala 10, presenta strutture portanti con telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi, si compone di 7 piani fuori terra, visibili dalla corte, oltre un piano interrato in cui vi sono le cantine.

Il fabbricato presenta finiture di tipo ordinario, è ben tenuto ed è dotato del servizio di portineria.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano rialzato, con accesso dall'androne comune, oltre ad un locale cantina sito al piano seminterrato. L'appartamento si compone di un ambiente soggiorno, con angolo cottura, due camere e un bagno. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre.

Appartamento:

- esposizione: doppia verso Sud-Est e verso Sud-Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera in buone condizioni;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- porte interne: in legno tamburato con apertura a libro in cattivo stato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni e contatori di calorie; acqua calda sanitaria con caldaia installata sulla parete dell'angolo cottura;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizi igienici: dotato di lavabo, vaso igienico, doccia e bidet;
- altezza dei locali: circa 3,08.
- cantina: di comodo accesso, non servita dall'ascensore, rifinita alle pareti ed al soffitto con intonaco rustico, pavimento in battuto di cemento, portoncino di legno con lucchetto.

Condizioni generali del lotto di vendita: discrete.



2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un Attestato di Prestazione Energetica di tipo condominiale già scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti delle caldaie.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Esiste già CIS depositato

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato ai fini abitativi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato intestati al soggetto debitore esecutato, come comunicato dell'UT 02 Milano con nota del 29-07-2022

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

per atto di compravendita del **19/11/2015** n.27485/7152 di repertorio a rogito del notaio Daniela De Simone di Cormano trascritto a Milano i in data **01/12/2015** ai n.ri 47793/68725 da potere di
In detta sede l'acquirente dichiarava di

4.2. Precedenti proprietari

Alla predetta società la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per assegnazione a seguito ad atto di scissione della società in data **26/02/2010** n.20558/10225 di repertorio a rogito del Notaio Maria Stellacci di Lecce.
Successivamente la predetta società trasferiva la sede legale in Desio con atto del Notaio Daniela De Simone di Cormano in data 12/2/2013 n.26471/6527 di repertorio, trascritto a Milano 1 in data 28/2/2013 ai nn.8045/10923.

Alla società quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita in data **18/12/2008** n. 23959/4973 di repertorio a rogito del notaio Daniela De Simone di Bresso, trascritto a Milano 1 in data **13/01/2009** ai n.ri 730/1100. dalle signore

Alle predette signore i piena proprietà dell'immobile oggetto era pervenuta, in quota indivisa di 1/2 ciascuna, in forza di successione legittima in morte della signora

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano
progettazione e consulenza tecnica forense

Immobile, registrata a Milano in data 31/10/2008 n.1920 e trascritta a Milano 1 in data **17/11/2008** ai nn.57868/83317 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data **13/01/2009** ai nn. 729/1099.

Alla signora (sopra meglio generalizzata) la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù dell'atto di compravendita in data **12/02/2003** n. 1692 di repertorio in autentica del notaio Tommasini Degna Michele di Cologno Monzese, trascritto a Milano 1 in data **03/03/2003** ai n.ri 14586/20264, dalle

Alla predetta società di cartolarizzazione l'immobile in oggetto veniva trasferito con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data **30/11/2001** n. 290, trascritto a Milano 1 in data **03/03/2003** ai n.ri 14584/20262, proveniente da

quale lo stesso immobile era stato devoluto con decreto del Presidente della Repubblica in data 30/6/1994 n. 479, trascritto a Milano 1 in data 3/3/2003 ai n.ri 14583/20261.

In precedenza l'immobile risultava di proprietà di sede in Roma in forza di atto di compravendita in data **31/12/1966** rep.n. 25861 del dr. Danilo Vitali, Direttore di Divisione del Ministero del Tesoro, trascritto a Milano il **23/03/1967** ai n.ri 19436/15053 ed in forza di atto in data **07/08/1967** rep.n. 28659/659 del dr G. Ricci, Direttore di Divisione del Ministero del Tesoro, trascritto a Milano il **29/09/1967** ai n.ri 54362/40310.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **20/10/2022** 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**

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 in data **03/08/2020** - Registro Particolare 9000 Registro Generale 51522, derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Monza Repertorio 71/19 del 07/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di:

contro:

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• **Pignoramenti**

a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **20/04/2022** - Registro Particolare 21362 Registro Generale 30693, Uff. Giudiziario di Milano Repertorio 5691 del **21/03/2022**;

a favore di:

contro:

Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Complesso Bicocca - P.zza San Giuseppe - Via Arezzo Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Rag. Claudio Castellani AMMINISTRAZIONE LANZANI - CASTELLANI, con sede in V.le Cà Granda 2 20162 Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Consuntivo esercizio 2021/22 € 1.982,97
- Scaduto al 02/09/2022 dell'esercizio 2022/23 € 846,36
- Posizione debitoria complessiva della proprietà nei confronti del Condominio al 02/09/2022 = € 12.994,81
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate
- Il complesso Bicocca è un unico condominio in cui sono ricomprese tutte le spese
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: già depositato.
- Non vi sono cause pendenti con fornitori - Comunico che abbiamo ereditato il condominio dal precedente amministratore con tre rendiconti non approvati, nella prossima assemblea si procederà alla nomina di revisore dei conti per la verifica dei rendiconti stessi - esistono varie impugnazioni di un condomino che ha abitudine di impugnare di tutto presso l'organo di mediazione.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore comunicava che non vi sono particolari servitù a carico del Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti di fabbrica, veniva reperito, presso i competenti Uffici del Comune di Milano, un fascicolo edilizio risultato lacunoso.

Il fascicolo suddetto, pur non contenendo alcun titolo edilizio specifico inerente al fabbricato di cui fa parte il bene staggito, tuttavia, conteneva documentazione inerente al più ampio lotto edificatorio in cui ricade il fabbricato stesso: nella documentazione consultata veniva indicato che il fabbricato in oggetto risultava come già edificato nel 1965.

Successivamente, l'Ufficio Visure del Comune di Milano comunicava in data 19/09/2022 che nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia oltre a quanto visionato dallo scrivente.

In base alla documentazione reperita è possibile constatare che la costruzione del complesso immobiliare fu eseguita su iniziativa della Società generale immobiliare di lavori di utilità pubblica ed agricola ed iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. Conformità edilizia:

Non essendo stato reperito l'atto di fabbrica, nessuna valutazione può essere fatta in merito alla conformità edilizia e urbanistica dell'immobile staggito.

Si ritiene opportuno evidenziare che la datazione della scheda catastale vigente, depositata il 02/02/1966, è compatibile con la dichiarazione contenuta nell'Atto di provenienza, secondo cui la costruzione dell'edificio fu iniziata antecedentemente al 01/09/1967.

Dai rilievi svolti, alla luce delle vigenti norme di settore, si evidenziano le seguenti criticità:

- L'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989.
- L'ambiente del soggiorno con angolo cottura presenta rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti.

Tali criticità sono di carattere ergonomico ed igienico e dovranno essere eliminate con appositi interventi edili di adeguamento.

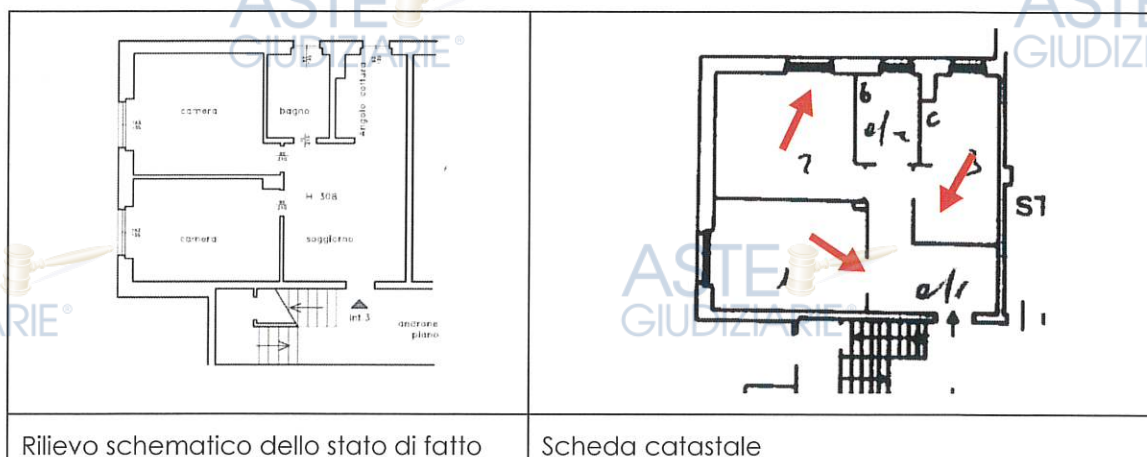
In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili. Tuttavia, le suddette valutazioni forfettarie sono da considerare comunque puramente indicative, e dunque suscettibili di variazioni anche significative, non essendo stato possibile valutare effettivamente la conformità edilizia, in mancanza degli atti di fabbrica, che non sono stati reperiti presso i competenti Uffici del Comune di Milano.



7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento è difforme rispetto allo stato di fatto per l'errata rappresentazione di una finestra, della porta di una camera e del tavolato di separazione del disimpegno d'ingresso. Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, anche alla luce degli adeguamenti necessari.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e la scheda catastale, al fine di evidenziare le difformità riscontrate.



Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

UNITA' AD USO COMMERCIALE	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. Locali principali P. Terra	68,62	100%	68,62
Superfici accessorie			
Sup. Cantina Piano interrato	7,59	35%	2,65
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 76,21 mq)			71 mq

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: Periferica/NIGUARDA, BIGNAMI, PARCO NORD

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 2300 / prezzo max. 2850 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,5 / prezzo max. 9 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	71	€. 2.700	€. 191.700
Somma valore complessivo del Lotto				€. 191.700

9.3. 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 01**



€ 191 700,00

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:

-€ 9 585,00

Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio

- dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:

-€ 3 000,00

- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:

-€ 2 000,00

- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio

-€ 4 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 173 115,00

arrotondato

€ 173 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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 NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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: 03/12/2022

L'Esperto Nominato

arch. Luca Bocchini

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano
progettazione e consulenza tecnica forense