

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 991/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Maria Gabriella Mennuni**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)-

Via Filippo Abbiati 1



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Milano (MI) via Filippo Abbiati 1

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 81, subalterno 85,

**Stato occupativo**

Corpo A:

Libero

**Contratti di locazione in essere**

NESSUNO

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 70.000,00 (settantamila,00)

da occupato: **Non occupato**

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

In Comune di Milano via Filippo Abbiati 1, appartamento posto al piano terzo composto da due locali oltre a servizio e zona cottura separata e da piccolo balconcino.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale solaio a piano quinto.

L'unità immobiliare ha affaccio solo sulla Via Dolci.

Il condominio non è dotato di ascensori ma di servizio di portineria.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di [REDACTED] nato a Milano l'11/11/1980, C.F. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: NESSUNO

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

(All. 2)

Intestati: ██████████ Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 337 particella 81 sub. 85**

dati classamento: **Zona censuaria 2 – Categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 3 vani - Superficie catastale mq. 52 – Rendita Euro 216,91**

Indirizzo: Via Filippo Abbiati 1 piano: 3-5

Dati derivanti da: Istrumento (Atto Pubblico) del 27/09/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2010 Repertorio n. 21216 Rogante ██████████, Compravendita (n. 39622.1/2010)

### 1.4. Coerenze

Appartamento: Via Dolci, proprietà di terzi, proprietà di terzi, enti comuni e proprietà di terzi

Solaio: Via Dolci, solaio 72, enti comuni, enti comuni e solaio 77

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La Via Abbiati, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel quartiere di edilizia popolare di San Siro, zona periferica ad ovest della città di Milano.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto ad impianto aperto con prevalenza di edilizia residenziale popolare, costituita da fabbricati pluripiano.

Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

L'immobile è ben servito anche dal punto di vista dei trasporti. A circa 500 metri di distanza si trova la fermata Segesta della Metropolitana M5 e nelle vicinanze si fermano anche alcuni mezzi pubblici di superficie.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nella metà degli anni Trenta è un condominio di sei piani fuori terra.

Il complesso edilizio è costituito da più corpi di fabbrica con cortile chiuso e piantumato. L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è posta nell'edificio con accesso dal cortile e

identificato dalla scala F.

L'edificio è dotato di servizio di portineria ma non di ascensore.

Il fabbricato complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buono.

Le facciate su strada sono rivestite in parte in mattoni e in parte sono intonacate. I balconi hanno parapetti in muratura.

- struttura: pareti portanti in mattoni pieni e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco e in mattoni in stato di conservazione buono
- copertura: a doppia falda
- accesso allo stabile: portone a due battenti in legno;
- scala interna: in muratura con rivestimento gradini in beola e parapetto in ferro verniciato
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;

### **2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)**

L'appartamento è posto al piano terzo del fabbricato con accesso dalla scala F, alla quale si accede dal cortile.

Alla data del sopralluogo, in data 19/05/2021, si è rilevato che sono state eseguite delle modifiche interne e, come dichiarato dal Sig. ██████████, non è stata presentata nessuna pratica edilizia.

Per una maggiore identificazione dello stato attuale viene allegata una pianta del rilievo effettuato con l'indicazione delle opere murarie realizzate successivamente. (vedi All. 3)

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- **esposizione:** singola;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2 metri
- **pavimenti:** in piastrelle di graniglia in tutti locali ad eccezione del bagno e locale cottura, ancora risalenti alla costruzione dell'immobile;  
Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica in buono stato di conservazione perché ristrutturato in tempi recenti  
Cucina: pavimento e rivestimento in ceramica in sufficiente stato di conservazione
- **infissi esterni:** in alluminio con doppio vetro e protezioni esterne con tapparelle in legno motorizzate nei due locali di soggiorno;  
Nel bagno e nel locale cucina i serramenti sono in ferro con vetro singolo, ancora risalenti alla costruzione dell'immobile;
- **porta d'accesso:** non blindata a doppio battente in legno;
- **porte interne:** non presenti ad esclusione di quella del locale cucina in legno e vetro con apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;

- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa
- **acqua calda sanitaria:** centralizzata;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, WC, bidet e doccia;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** H. m. 3,30;

Condizioni generali dell'appartamento: in scarso stato di manutenzione

## 2.4 Breve descrizione della zona

La Via Abbiati, dove è ubicata l'unità immobiliare è sita nel quartiere di edilizia popolare di San Siro, zona periferica ad ovest della città di Milano.

La zona da un punto di vista urbanistico si presenta con un tessuto ad impianto aperto con prevalenza di edilizia residenziale popolare, costituita da fabbricati pluripiano. Sulla via, a senso unico di marcia, si trovano scarsi spazi di parcheggio.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 28/05/2019 con codice n. 1514601425019, redatto dall'Arch. Stefano Tinelli. Si allega copia del facsimile. ( ALL. 9)

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata data risposta dall'amministratore in merito alla eventuale richiesta.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/05/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie all'esecutato, si è riscontrato che l'appartamento non è occupato, ma sono presenti ancora degli arredi.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

NESSUN CONTRATTO IN ESSERE ALLA DATA ODIERNA, come segnalato dall'Agenzia delle Entrate in data 29/03/2021 (vedi All. 8)

# 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

## 4.1 Attuali proprietari

██████████ nato a Milano il 11/11/1980 C.F. ██████████ –

piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 27/09/2010 repertorio n. 21216/6099, trascritto a Milano 1 il 13/10/2010 ai nn. [REDACTED].

Lo stesso aveva acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento sito a Milano in Via Filippo Abbiati 1, P. 3-5, censito al foglio 337, particella 81, sub 85 di vani 3.

dal **13/10/2010** ad **oggi**

#### 4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED] nato a Milano il 11/02/1939 – piena proprietà per la quota di 1/4

[REDACTED] nata a Milano il 29/01/1915 - piena proprietà per la quota di 3/4

In forza di atto di successione dell'Ufficio del Registro del 05/04/2001 repertorio n. 11361/91, trascritto a Milano 1 il 08/09/2001 ai nn. 55854/38742 da [REDACTED] deceduto l'11/07/1991.

L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Milano 1 in data 13/10/2010 ai nn. [REDACTED].

dal **08/09/2001** al **27/09/2010**

[REDACTED] nato a Rosate il 05/06/1911 – piena proprietà per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a Milano il 29/01/1915 - piena proprietà per la quota di 1/2

In forza di atto di cessione Notaio [REDACTED] del 27/10/1987 repertorio n. 118084, trascritto a Milano 1 il 17/11/1987 ai nn. [REDACTED], da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

dal **17/11/1987** al **05/04/2001**

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari alla data del 16/12/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 29/07/2021 si evince:

#### 5.2 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

### 5.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il **13/10/2010** ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED] in data 27/09/2010 rep. n. 21217/6100 a favore di [REDACTED] con sede in Verbania, c.f. 00118720036 contro [REDACTED].

Importo ipoteca €. 270.000,00 di cui €. 150.000,00 di capitale

durata del vincolo: 30 anni

Grava sull'unità immobiliare site a Milano in Via Filippo Abbiati 1, P.3-5. censita al foglio 337, particella 81, sub 85.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 25/09/2020 rep. 11576 trascritto il **02/11/2020** ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Napoli c.f. 05828330638

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Filippo Abbiati 1, censita al foglio 337, particella 81, sub 85.

**Pignoramento** del 07/10/2020 rep. 12953 trascritto il **23/12/2020** ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Milano c.f. 95606890150

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Filippo Abbiati 1, censita al foglio 337, particella 81, sub 85.

## 6 CONDOMINIO (All. 10)

L'immobile è amministrato dallo Studio dell'Architetto Giorgio Donzelli con sede in Milano in Via Monte Bianco 34 – amministrazione@archdonzelli.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 21/07/2021 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 6,68

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa **€. 810,00**

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Non indicate dall'Amministratore

Il saldo totale delle spese insolte alla data del 30/06/2021 ammonta ad **€. 15.360,77**

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 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

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 1° settembre 1967** con Licenza Edilizia Atti n. 26048/1933 del 08/05/1933.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile** (Art. 21) – **Nuclei storici esterni** Art. 15.6) .

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **Nessuna**

## 7.2 Certificato di agibilità:

Per lo stabile di Via Filippo Abbiati 1 è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 681 in data 08/07/1935 (vedi ALL. 6).

## 7.3 Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme all'ultima planimetria depositata all'Ufficio catastale il 17/06/1987.

Nell'unità immobiliare sono state realizzate delle modiche interne, consistenti nell'ampliamento della superficie del bagno e parziale chiusura della camera con un tavolato alto circa cm. 220.

L'intervento realizzato potrebbe essere in parte conforme, ma il Comune di Milano esclude l'ammissibilità di una sanatoria con opere edilizie in quanto difetta la sussistenza del requisito della doppia conformità delle opere che deve essere presente a prescindere dall'effettuazione di ulteriori interventi.

Dalla visura delle pratiche edilizie online del Comune di Milano, non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia riguardante l'intervento realizzato.

Si dovrà quindi provvedere alla demolizione di quanto realizzato senza permesso autorizzativo e i costi stimati per la demolizione dovrebbero aggirarsi intorno ai **800,00 Euro** (compreso oneri di smaltimento alla pubblica discarica).

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate **NON SONO**

**SANABILI.**

Bisognerà presentare una CILA per demolizione opere abusive

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

circa €. 800,00 per costi di demolizione dei tavolati

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

**7.4 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento **non risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 17/06/1987.

**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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	46,6	100%	46,6
balcone	mq.	2,6	25%	0,7
solaio	mq.	12,0	25%	3,0
		<b>61,2</b> mq. lordi		<b>50,3</b> mq. commerciali

**Arrotondati a mq. 50,00**

**9 STIMA****9.1. 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 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) – 2° semestre 2020 – Fascia/zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI

Codice zona: D24 - Destinazione: Residenziale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.300** euro/mq. a **2.000** euro/mq.

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Settore Ovest – SELINUNTE/REMBRANT

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **1.500** / prezzo max. **2.100** (Euro/mq)

BORSINO IMMOBILIARE di Milano

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.400** euro/mq. a **1.700** euro/mq.

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A4	50,0	€ 1.550,00	€ 77.500,00
				<b>€ 77.500,00</b>

#### 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.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 77.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.875,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.600,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 70.425,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 70.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00

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 forfetario 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

#### NON LOCATO

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

#### PIGNORATO PER INTERO

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 12/08/2021

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Certificato di Agibilità
- 7) Certificato di residenza e Stato di famiglia
- 8) Risposta Agenzia delle Entrate
- 9) Facsimile Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Estratti conto Condominiale