

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 302/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **avv. Manuela Sorge**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina in
Milano via Melzo, 11 p. secondo e sotterraneo



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Melzo 11

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 315, particella 283, subalterno 9

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla moglie

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Moglie Esecutato proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con Esecutato (esecutato)

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota intera: € 405.000,00

LOTTO 001**(Appartamento e cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

1.1. Descrizione del bene**CORPO: A**

In Comune di Milano in via Melzo n. 11 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, senza ascensore, composto da corridoio, cucina, cameretta con balcone, bagno, soggiorno, camera e ripostiglio, oltre a cantina al piano seminterrato. Si segnala che il ripostiglio è stato realizzato senza i permessi edilizi, come l'allargamento del bagno la cui parete a confine con il soggiorno è stata spostata fino al filo della finestra del soggiorno. La superficie commerciale misura 119,00 m² considerando il balcone al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di **Esecutato** nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] al momento dell'acquisto coniugato in regime di [REDACTED] Proprietario per 1/2.

Comproprietari: Moglie Esecutato proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] con Esecutato (esecutato)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:Comune: **Milano**Intestati: **Esecutato** Proprietà **1/2** in regime [REDACTED] con Moglie Esecutato**Moglie Esecutato** proprietà **1/2** in regime di [REDACTED] con Esecutato**Corpo A:** dati identificativi: **fg. 315 part. 283 sub. 9**dati classamento: cat. A/4 classe 5 vani 6 sup. cat. 119 m² (senza area scoperta 118) R.C. 57121,71

Indirizzo: via Melzo n. 11 piani 2-S1

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune su due lati; scala e altra U.I.U.; cortile comune e altra U.I.U.

della cantina: cantina int. 23; corridoio comune; cantina int. 20; cortile comune.

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

Il bene è pignorato per intero.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

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: supermercato (ottimo), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (sufficiente), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (ottimo), scuola secondaria di II grado (ottimo), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 400 m stazione Porta Venezia (M1 – S1, S2, S5, S13) tram 1-9-33

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,1 Km svincolo Forlanini A51

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad sottotetto e al piano interrato costruito agli inizi del Novecento; vi è un edificio fronte strada e l'altro su cortile interno dove si trova l'immobile oggetto di stima.

- struttura: muratura portante con muri portanti perimetrali e muro di spina;
- facciate: intonacata;
- accesso: portoncino in ferro;
- scala interna: a doppia rampa parallela e gradini a sbalzo rivestiti in pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da corridoio, cucina cameretta con balcone, bagno, soggiorno, camera e ripostiglio. La cantina è al piano interrato

Si accede alla camera matrimoniale dal soggiorno.

In fondo al corridoio, in prossimità dell'ingresso al soggiorno, è stato ricavato un ripostiglio.

Il bagno, rispetto all'origine è stato allargato di circa 40 cm.

La realizzazione del ripostiglio e l'allargamento del bagno sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 1,80 m ed in cucina fino a soffitto;
- pavimenti: in ceramica, parquet in soggiorno e camera, marmette in cucina;
- infissi esterni: in legno con doppia finestra, persiane in legno.
- porta d'accesso: non blindata con cancello in ferro esterno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia del riscaldamento;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,15 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: rustico;
- soffitto al rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è una delle più richieste a Milano, a pochi passi da Porta Venezia a prevalenza residenziale, sono presenti tutti i servizi e la zona è ben servita dai mezzi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Emesso CIS condizionato.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/10/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato, che ha dichiarato di occuparlo con la moglie comproprietaria per 1/2 in regime di [REDACTED]

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.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Esecutato e Moglie Esecutato – proprietari ciascuno per la quota di 1/2 in [REDACTED] dal [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Antonio Monteleone di Cesate in data 11/06/2001 rep nn. 607 trascritto a Milano 1 in data 15/06/2001 ai nn. 36048/24581

A/c [REDACTED] proprietaria per titolo anteriore al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Paola Donati Notaio in Milano alla data del 25 maggio 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dal-lo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 18/11/2022 si evince: **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:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2017 ai nn. 42395/7334 derivante da sentenza Tribunale di Milano n.9962/2016 in data 8/9/2016 rep. 8243/2016

a favore [REDACTED]

contro Esecutato

Importo ipoteca € [REDACTED] di capitale.....

Grava su quota di 1/2 della proprietà

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 21/11/2019 ai nn. 87043/59415 contro Esecutato per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Pignoramento trascritto il 12/05/2021 ai nn. 36624/25440 contro Esecutato per la quota di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Pignoramento trascritto il 20/05/2022 ai nn. 40085/27933 contro Esecutato per la quota di di piena proprietà in favore [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Gestioni Immobiliari Finetti Srl con sede in Corso Concordia, 14 Milano

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 25.00

Millesimi di riscaldamento: autonomo

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1/1/2021-31/12/2021 € 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per
€ nessuna

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 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC –ADR (Ambiti contraddistinti da Disegno urbano Riconoscibile –art. 21) 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:

- certificato Agibilità/abitabilità: reperito certificato di Licenza di occupazione 724/1950 inerente una unità ad uso deposito al piano terra. Eventuale licenza di occupazione precedente non è reperibile.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme**.

Gli abusi consistono in realizzazione di ripostiglio in fondo al corridoio di dimensioni 1,28 x 0,99 m e spostamento di circa 0,50 m della parete divisoria tra sala e bagno con allargamento del bagno.

Sono sanabili mediante:

presentazione di CILA in sanatoria

Costi stimati: 1.500,00 € (oltre oneri di Legge) per oneri professionali

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono in realizzazione di ripostiglio in fondo al corridoio di dimensioni 1,28 x 0,99 m e spostamento di circa 0,50 m della parete divisoria tra sala e bagno con allargamento del bagno.

Sono regolarizzabili mediante:

presentazione nuova scheda catastale.

In base alle nuove disposizioni vigenti in Catasto, dovranno essere realizzate due schede distinte, una per appartamento ed una per cantina, con attribuzione di nuovo subalterno alla cantina.

Costi stimati: 400,00 € x 2 = 800,00 € (comprehensive di 2 marche da bollo da 50,00 €/cad).

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	115,40	100%	115,40
balcone	mq	2,19	30%	0,66
cantina	mq	10,88	25%	2,72
		128,46		118,77
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		119,00

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) – 2° semestre 2019

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Valore mercato prezzo min. 3.000 / prezzo max. 4.100 (Euro/mq) riferito a categoria A3

Valore di locazione prezzo min. 10 / prezzo max. 13,9 (Euro/mq x mese) riferito a categoria A3

Borsino Immobiliare

Periodo: novembre 2022

Zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

valore di compravendita prezzo min. 5.310 / prezzo max. 7.484 (Euro/mq) fascia media

valore di locazione prezzo min. 18,01 / prezzo max. 25,30 (Euro/mq/anno) fascia media

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 3.600,00 pari a circa la media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 3.380,95 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (6.397 € - 40% = circa 3.838,20 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	119,00	3.600,00 €	428.400,00 €
				428.400,00 €
			Valore totale lotto	<u>428.400,00 €</u>

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	€ 428.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 21.420,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.300,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	€ 0,00
TOTALE DA DECURTARE	-€ 23.720,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 404.680,00
arrotondato	€ 405.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile. Vi è una sola possibilità di accesso e il taglio dei locali non consente modifiche tali da dividere l'immobile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 16/11/2022; **aggiornata il 13/01/2023** a seguito di indicazione del Giudice in udienza l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale
- 5) CIS
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Spese Condominiali
- 8) Planimetria con evidenziate difformità (giallo demolizioni, rosso costruzioni)
- 9) Agibilità
- 10) Valori di stima