

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1699/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano (MI), via Don B. Grazioli n. 56



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 Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in Milano (MI), via Don Bartolomeo Grazioli n. 56

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 70, particella 46, sub. 2

Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari (terzi)

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 77.000,00

ALLEGATI

- A) Rilievo fotografico, planimetria
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI), via Don Bartolomeo Grazioli n. 56, appartamento di due locali, angolo cottura e servizio igienico al piano terra con vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota complessiva 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:

Intestati:

Dati identificativi: **fg. 70, part. 46, sub. 2**

Dati classamento: Z.C. 3, Cat. A/4; Classe: 4; consistenza: 3 vani; superficie catastale totale: 51 mq; rendita: € 333,11

Indirizzo: VIA DON BARTOLOMEO GRAZIOLI n. 56 piano: T-S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 14/06/1993 protocollo n. 29043 in atti dal 15/01/2002 ISTANZA n.22014/02 (n. 119423.1/1993);

1.4. Coerenze

dell'appartamento: proprietà di terzi, via Don Grazioli, proprietà di terzi e parti comuni, cortile comune;

della cantina: proprietà di terzi, via Don Grazioli, proprietà di terzi, parti comuni

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

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

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: giardini pubblici, Scuola dell'infanzia "P. Rossi", uffici pubblici, attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: a circa 1000 mt fermata metro Affori Centro Line M3, a circa 500 metri fermata autobus urbano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio condominiale di 4 piani fuori terra, oltre piano seminterrato, risalente ai primi decenni del '900.

- struttura: muratura portante di mattoni;
- facciate: intonaco e cornici decorative liberty;
- accesso: portoncino in acciaio smaltato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini di pietra;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terreno, composta da un locale e servizi, oltre una cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a Nord, a Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta; in angolo cottura rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno con vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino di legno a due battenti;
- porte interne: tamburate con finitura effetto legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè, doccia, lavatrice;

- presenza di un soppalco nel bagno;
- altezza dei locali: fino a m. 3,49 circa, nel bagno altezza m. 2,51 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: non buone, sebbene ristrutturato, si evidenziano pavimenti lisi in più punti, rivestimenti del bagno con distacchi, porte prive delle cornici copri filo.

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è in una micro zona periferica, piuttosto tranquilla, con scarso traffico e buona dotazione di parcheggi. Dall'immobile è comodamente raggiungibile l'area di Affori, in cui vi è una buona dotazione di servizi di vario genere.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01/07/2021, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza di uno dei debitori esegutati, che dava accesso e collaborava con le operazioni peritali e dichiarava che, al momento, nell'immobile vivevano persone immesse nel possesso dall'alto comproprietario debitore esegutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi gli esegutati quali danti causa come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 05 DP II MILANO, con nota del 17/06/2020

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

pervenuto in forza del seguente atto:

Scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Luciano QUAGGIA di Milano in data **26/10/2007**, Repertorio n. 216299 - Raccolta n. 34430, trascritto a Milano 1 in data **23/11/2007** -

gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto della presente procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato in data 01/12/2019 Repertorio 32465 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, trascritto in data **13/01/2020** - Registro Particolare 914 Registro Generale

gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto della presente procedura

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio di Via Grazioli n.56, amministrato durante le operazioni peritali da GEST.I.MI. di Roberto Venerando Marco, Via Zurigo, 20, 20147 – Milano (MI), che forniva le seguenti informazioni.

- Importo del consuntivo della gestione ordinaria di competenza 2019: € 2.148,47
- Importo del consuntivo della gestione ordinaria di competenza 2020: € 702,51
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio: € 18.819,78.
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente il bene pignorato: No.
- Regolamento di condominio: non in possesso.
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: No.
- Eventuali cause pendenti riguardanti il Condominio: Sono in corso Decreti ingiuntivi per recupero crediti.
- Debiti del condominio: € 19.728,48.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è risalente ai primi del '900, come da evidenza costruttiva e pertanto l'immobile è certamente antecedente al 01/09/1967, come dichiarato anche nell'atto di provenienza.

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

Il Comune, con nota del 19/07/2021, comunicava che gli atti di fabbrica risultano irreperibili e nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1984/1993 e che l'immobile all'epoca di costruzione ricadeva nell'ex Comune di Affori.

7.1. Conformità edilizia:

Riportando che l'immobile fu costruito antecedentemente al 01/09/1967, vista la carenza documentale riscontrata presso i Pubblici Uffici, non è possibile esprimere alcun il giudizio di conformità edilizia.

Dai rilievi svolti, tuttavia, è comunque possibile rilevare le seguenti criticità rispetto alle vigenti norme di settore:

- 1) l'unità è priva del disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui è il vaso igienico a quello in cui si preparano i cibi;
- 2) 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.

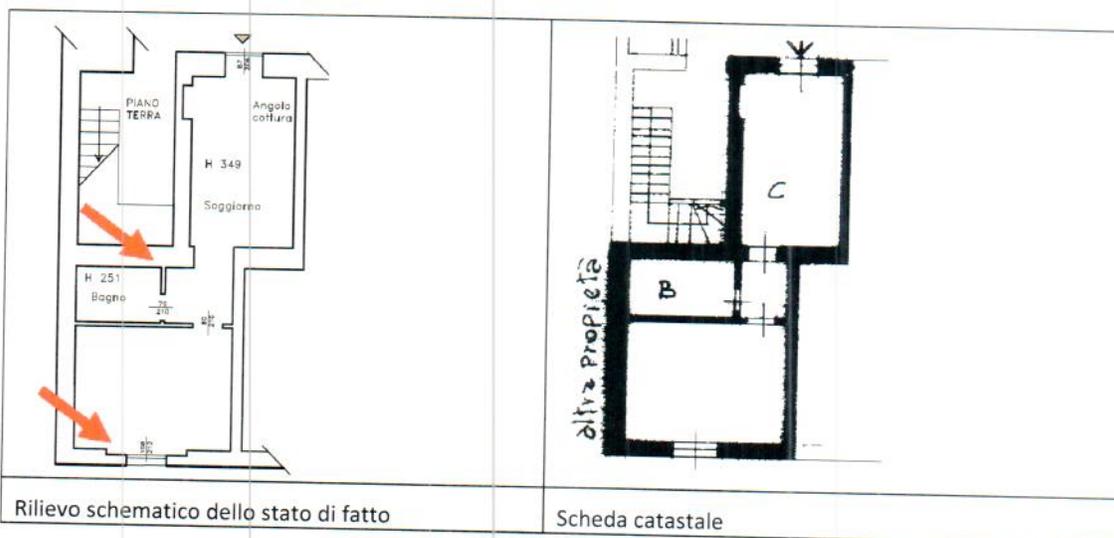
Le difformità di cui ai punti 1) e 2) sono primarie poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento dovrà essere aggiornata perché presenta le seguenti difformità:

- 3) difforme disposizione del tramezzo del bagno e difforme formazione di una nicchia presso la finestra.

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e la scheda catastale.



Secondo il principio della buona fede, in mancanza dei grafici allegati al titolo edilizio, è possibile considerare che la planimetria catastale riporti lo stato legittimato dai titoli edilizi attualmente irreperibili.

Le difformità desumibili dalla scheda catastale, di cui al punto 3) che precede, dal punto di vista urbanistico-edilizio, per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, possono essere considerate di natura secondaria e pertanto potranno essere sanate.

Qualora, nel quadro dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto 3), sarà opportuno depositare una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili, anche dei costi delle possibili sanatorie e dell'aggiornamento catastale.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq.	43,7	100%	43,7
Superficie cantina	mq.	30,4	20%	6,1
		74,1		50,0
		mq. lordi		mq. commerciali in cifra tonda

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 condominiale, 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: 2° semestre 2020

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1700 / prezzo max. 2400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,7 / prezzo max. 8 (Euro/mq x mese)

Operatori commerciali professionali di zona

9.2. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	50,0	€ 1 700,00	€ 85 000,00
				€ 85 000,00

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 001	€ 85 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4 250,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 1 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 2 900,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 76 750,00
arrotondato	€ 77 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 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 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

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 agli esecutati 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 18/09/2021

L'Esperto Nominato