

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1274 /2020

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà**

in Milano-Rogoredo, via Marignano n. 1



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Marignano n. 1

Categoria: A/10 [ufficio]

Dati Catastali: foglio 621, particella 47, subalterno 703,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato con titolo non opponibile

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 55.000,00

da occupato: € 45.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Marignano n. 1, unità immobiliare con destinazione ad ufficio e utilizzata come abitazione, posta al piano terreno, composta da due locali e servizio, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

xxxxxx xxxxxx con sede in MILANO cf xxxxxx

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

xxxxxx xxxxxx con sede in MILANO cf xxxxxx

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 621 Particella: 47 Sub.: 703**

dati classamento:

cat. A/10 classe 3 consistenza 2,5 vani Sup. cat. totale: 58 m² R.C. Euro 1.194,31

Indirizzo: VIA MARIGNANO n. 1 piano: T-S1;

Partita: 21316

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 02/03/2001 protocollo n. 222120 in atti dal 02/03/2001 VAR. DEST. USO DA ABITAZ AD UFFICIO (n. 9653.1/2001)
- precedentemente identificato con il sub. 30
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 621 - Particella 47

Scheda catastale: del 02/03/2001

1.4. Coerenze

Ufficio: cortile comune, altra proprietà, via Marignano, androne comune, vano scala comune.

Cantina: corridoio comune, altra proprietà, via Marignano, altra proprietà

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

Fascia/zona: Periferica – Rogoredo

Destinazione: residenziale/ servizi/artigianale/produttivo

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

Servizi offerti dalla zona: nell'intorno sono presenti alcuni piccoli esercizi commerciali (ristorazione e servizi per auto/moto), per gli altri servizi di base bisogna fare riferimento a Rogoredo/Santa Giulia a circa un chilometro di distanza.

Principali collegamenti pubblici: fermata Rogoredo della linea MM3 a 1100 metri; stazione FS Rogoredo con servizio suburbano a 1500 metri; nel raggio di 150 metri: fermate linee extraurbane Bus n. 45 Lambrate FSM2-D.Donato M3, n. 901/902 Circolare sinistra e destra (Peschiera –S. Donato)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di complesso condominiale realizzato negli anni trenta del Novecento. L'edificio è costituito da un corpo edilizio a "L" con prospetto principale sulle vie Rogoredo e Marignano, alto quattro piani fuori terra più piano sottotetto recuperato e piano interrato destinato a cantine

- struttura: c.a. e mattoni pieni;
- copertura: a falde, travature principali in legno, manto di copertura in coppi marsigliesi;
- pareti perimetrali: muratura spess. 55 cm ca;
- facciate: intonacate e tinteggiate di colore rosa, con balconi in aggetto sui fronti interni. Nelle facciate principali le aperture sono riquadrate da bordature in cemento ed è presente una zoccolatura sempre in cemento. Le finestre sono oscurate da persiane;
- accesso: da via Marignano tramite cancello su androne condominiale con pavimentazione in lastre di pietra;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo nelle singole unità;
- antenna tv centralizzata: presente
- manutenzioni straordinarie recenti: rifacimento della pavimentazione del cortile nel 2013, manutenzione tetto. E' stato dato mandato per verificare la fattibilità dell'adesione al bonus del 110%.
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale con destinazione ad ufficio ma utilizzato come abitazione, contraddistinto all'interno n. 6 della scala 'B', posto al piano terra, costituito da disimpegno, servizio

completo, soggiorno con cucina a vista e camera, oltre cantina. Sono inoltre presenti due soppalchi che ricoprono quasi per intero soggiorno e camera, di cui andrà prevista la rimozione perché non a norma (si veda punto 7)

Appartamento:

- esposizione: doppia, a sud-est su via Marignano (soggiorno e servizio), a nord-ovest su cortile (camera);
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate in ingresso e soggiorno / boiserie in legno nella camera / in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno o alluminio con vetro doppio, protetti da inferriate, oscurati da persiane;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: termosifoni in alluminio, caldaietta nel bagno;
- acqua calda sanitaria: sì;
- imp. raffrescamento: presente al sopralluogo, macchina su cortile e split;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- altezza dei locali: m. 4,15 circa (ridotta sotto ai soppalchi a m. 2,10 circa)
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina (individuata come da scheda catastale):

- pavimenti: al rustico;
- soffitti: al rustico;
- altezza: h. circa m. 2,34

2.4. Breve descrizione della zona

In Rogoredo, quartiere storico nella periferia sud est di Milano, in una zona con un elevato livello di accessibilità sia con i mezzi pubblici (fermata della metro, del passante ferroviario, stazione FS) che privati data la prossimità al raccordo al sistema delle tangenziali di Milano e alla A4. Il centro di Rogoredo e il nuovo quartiere di Santa Giulia sono a circa 1 km, mentre piazzale Corvetto a Milano dista una fermata della metro MM2; il centro di San Donato è a circa 1,7 km.

Via Marignano è una piccola perpendicolare alla via Rogoredo (il primo tratto della via Emilia) ed il contesto è tipico del sud Milano dove la città incontra la campagna e le vecchie cascine hanno subito nel corso del tempo ristrutturazioni ed adattamenti per usi per lo più residenziali.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-024473/12 del 19/04/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 288.74 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non riscontrata in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente. Esito finale: positivo con prescrizioni in data 28/10/2018

Prescrizioni: "Rinforzare con idonei elementi strutturali la porzione di solaio a sbalzo della scala A dove è stata rilevata la fessura orizzontale"

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 14/07/2021 e consentito dal sig. xxxxx xxxxxx che [redacted] in virtù di contratto in 'comodato gratuito' che esibiva.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come da documentazione inviata dall'Agenzia delle Entrate in data 0 [redacted] 21:

Contratto di comodato in uso gratuito redatto in data 1 [redacted] registrato il 1 [redacted] serie 3 [redacted] a favore di xxxxx [redacted]

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- xxxxxx xxxxxx con sede in MILANO cf xxxxxx

In forza di **compravendita** atto in autentica [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxx xxxxxx nata a Milano il 09/12/1962, per acquisto con atto in autentica [redacted]
- Con atto a rogito [redacted] a xxxxxx xxxxxx, ha venduto a "xxxxxxxxxxx xxxx", con sede in [redacted], tra l'altro, il bene di cui all'oggetto

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile sostitutivo in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica

tica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 07/09/2021 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 15/04/2011 - Registro Particolare 4213 Registro Generale 22548 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED]

[REDACTED]

contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € [REDACTED] di capitale

Grava sull'intero

Ipoteca per [REDACTED] derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Repertorio [REDACTED] RISCOSSIONE SPA, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per € [REDACTED]

• **Pignoramenti**

Pignoramento del [REDACTED] la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di [REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'STUDIO EMME AMM. STABILI S.N.C.' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 25,32 /1000 per proprietà 25,5/1000 generali (come da tabelle millesimali condominiali)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile dedotte dalla documentazione allegata: circa € 1.200/1.300 comprensive di spese generali, proprietà, acqua

Spese condominiali non pagate relative a tutti i condomini (sono presenti circa 50 unità immobiliari) da consuntivo 2020 voce saldo gestione precedente: € 28.000 circa (sono presenti cinque situazioni di sofferenza per importi superiori ai 1.500 euro).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: al momento non ve ne sono, è stato dato mandato per verificare la fattibilità dell'adesione al bonus del 110%.

Cause in corso: alcune per recupero crediti

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata agli uffici preposti del Comune richiesta di accesso atti edilizi in data 11/07/2018 PG n. 309011/2018, n. progr. 24064/2018.

7.1. Pratiche edilizie :

- Tipo pratica: Nulla Osta
Per lavori: via Marignano n. 1 (già strada Piacentina) nuova costruzione
Rilascio in data: 24/06/1929 n. 87452/29
Abitabilità: 14/12/1936 n. 1149
- Tipo pratica: Nulla Osta n. 18055/2937 1935
Per lavori: via Marignano n. 1 ampliamento
Rilascio in data: 29/01/1935
Abitabilità: 03/10/1936 n. 895

- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere presentata al Comune di Milano in data 02/03/2001, pg n. 7755.176/2001 RI n 12403/2001 (documento indicato nell'atto di compravendita ma non acquisito in sede peritale)

7.2. Conformità edilizia:

Difformità:

Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 14/07/2021) l'unità risulta conforme ad esclusione di:

- in fatto e nella scheda catastale l'accesso all'unità avviene dal corpo scale, nella documentazione edilizia è posizionato nell'androne.
- controsoffittatura portante degli ambienti principali con formazione di ambienti e soppalchi in legno e ferro con altezze inferiori a quelle minime di legge e aumento delle superfici concessionate
- l'utilizzo è residenziale

Regolarizzazioni:

- ripristino con rimozione del soppalco e presentazione di pratica edilizia
- il cambio di destinazione d'uso tra le due categorie (residenziale e ufficio) è sempre possibile e non è oneroso, andranno però prodotti i documenti necessari per il cambio, in alternativa può essere ripristinata la destinazione ad ufficio

Costi di regolarizzazione: costi indicativi preventivati mantenendo la destinazione ad ufficio € 5.000,00, comprensivi di incarico ad un tecnico abilitato per la presentazione della pratica, oneri edilizi, rimozione del soppalco, esclusi oneri accessori.

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme alla scheda catastale depositata, con eccezione della posizione dell'accesso all'unità immobiliare (accesso dal corpo scale, ma in posizione differente). Dal momento che la difformità non incide sulla rendita catastale non è obbligatorio aggiornare la scheda

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 dalla 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.	54,5	100%	54,5
cantina	ca mq.	10,0	25%	2,5
		64,5		57
		mq. lordi		mq. commerciali

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, 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) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- analisi delle vendite tramite asta giudiziaria
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: D15 Periferica FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Uffici in stato conservativo ottimo min. 1.300 / prezzo max. 1.850 (Euro/mq)

Con interrogazione del portale delle vendite giudiziarie è stata riscontrata la vendita tramite asta nel medesimo stabile di appartamenti con caratteristiche simili, con un'ulteriore indagine è stato rilevato il prezzo di aggiudicazione a corpo di una unità a destinazione residenziale con caratteristiche molto simili per € 65.100,00 (si osserva che in tale prezzo sono comprese la riduzione per mancanza di garanzia dei vizi, per adeguamento edilizio e catastale e un biennio di spese condominiali calcolate a forfait)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate in particolare le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa, distanti non più di 100 m:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| A) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 50.000,00 euro |
| Immobile: residenza A4 - 2,5 vani | quota trasferita 100% gennaio 2019 |
| B) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 41.500,00 euro |
| Immobile: residenza A3 - 2,5 vani | quota trasferita 100% ottobre 2019 |
| C) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 80.000,00 euro |
| Immobile: residenza A4 - 2,5 vani | quota trasferita 100% novembre 2019 |
| D) Numero immobili: 1 | Corrispettivo dichiarato: 65.000,00 euro |
| Immobile: residenza A4 - 2,5 vani | quota trasferita 100% luglio 2020 |

Non sono state rilevate vendite per immobili con categoria catastale A10

Dalle vendite rilevate si ricava un prezzo medio a corpo di € 59.125,00

Si osserva dal prezzario dell'Agenzia del Territorio un decremento del prezzo medio per mq

degli uffici rispetto agli immobili residenziali di circa il 13%, si applica quindi tale deprezzamento: € 59.125,00 * 0,87= circa € 51.500. La valutazione così ottenuta però risulta troppo bassa se comparata con quella riscontrata in asta giudiziaria e tenuto conto che per definire il prezzo base d'asta vanno detratte ulteriori spese.

Si ritiene quindi più corretto acquisire la valutazione riscontrata in altra asta giudiziaria, dove le decurtazioni già applicate potranno compensare la destinazione ad ufficio, tenuto anche conto che il cambio di destinazione d'uso tra le due categorie è sempre possibile e non è oneroso.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Tenuto conto delle rilevazioni che precedono e considerate le caratteristiche specifiche dell'unità oggetto di stima, si valuta il bene come segue:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
due locali e servizi	A10	57,0	€ 1.140,35	€ 65.000,00

€ 65.000

Adegamenti 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	€ 65.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.250,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 54.350,00
arrotondato	€ 55.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 45.000,00

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

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- nessuna

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI
- 10) A.P.E.
- 11) Certificazione idoneità statica

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 08/09/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco