

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. n. 336/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

[REDACTED]



LOTTO 2: unità immobiliare in Milano, via Cesare Vignati n°18/3



INDICE SINTETICO LOTTO 2

LOTTO 2

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento in Milano via Vignati n. 18/3, piano rialzato + cantina (S1)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 71, particella 134 subalterno 11

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 117.000,00**



LOTTO 2

Milano, via Vignati 18 - Appartamento piano rialzato+cantina

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

In Comune di Milano(MI) via Vignati n°18/3, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra), composto da due locali e servizi, con annessa cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorati

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà ($\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$), dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED] ($\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni) all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano. come segue: (all.12,13,14)

Intestati:

dati identificativi: **foglio 71, part.134, sub. 11**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 54 m²; totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 454,48.

Indirizzo: via Vignati n°18, piano T-S1.

Nell'indirizzo catastale non è indicata la scala definita nel complesso condominiale di via Vignati 18 come lotto 3

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 17-09-2004 prot.n. MI0583222; diversa distribuzione degli spazi interni del 14-03-2003 prot.n. 305555.

1.4. Coerenze

Appartamento da nord in senso orario: parti comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, proprietà al mappale 144, cortile comune.

Cantina da nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede.

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

I riferimenti catastali sono corretti ma non è indicata la scala.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano



Fascia/zona: periferica nord Milano/Pellegrino Rossi/Affori

Destinazione: residenziale

L'immobile è ubicato in una tranquilla via a prevalente carattere residenziale, in prossimità di via Pellegrino Rossi e della stazione MM Affori;

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

Servizi offerti dalla zona: market alimentari in via Vignati, Bricocenter via Pellegrino Rossi, Supermercato Esselunga a 320 mt., Parco delle Favole, asilo nido, scuole primarie e medie in via Scialoia.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a mt. 200 linee bus nn. 70, NM3, stazione MM 3 Affori centro a mt. 400.

Collegamento per il centro di Milano: via Pellegrino Rossi verso piazza Maciachini; alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo via dei Giovi, A4-E64 autostrada Trieste-Torino, uscita Rubicone-Cormano.

Caratteristiche descrittive esterne (all. 15 foto)

Edificio di sette piani fuori terra, più piano seminterrato, costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso, inserito in un'area cortilizia con vialetti e aiuole verdi piantumate, facente parte di un complesso condominiale con accesso comune da via Vignati 18.

L'immobile è dotato di servizio di portineria.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: klinker color mattone e intonaco colore bianco;
- accesso esterno: cancello pedonale e carraio
- accesso a scala/lotto 3: porta a doppio battente in vetro e alluminio;
- scala interna: accesso al piano rialzato è mediante rampa di otto gradini in griglia;
- ascensore nello stabile: presente;
- portineria: presente, condivisa con gli altri lotti/scale del supercondominio Vignati 18
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 15 foto)

Appartamento, posto al piano rialzato, costituito allo stato di fatto dai seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno. La cucina e il soggiorno sono hanno orientamento a ovest con affaccio su via Scialoia, la camera e il bagno a est con affaccio sul cortile interno.

Per quanto concerne la disposizione interna degli attuali spazi dell'appartamento, rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, la specifica descrizione è riportata al paragrafo 7.2.

L'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia est-ovest;
- rivestimenti pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino all'altezza della porta; in cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti di tutti i locali: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in pvc colore bianco a doppi vetri;
- porta d'accesso: blindata;



- porte interne: in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- impianto termico centralizzato: a termosifoni
- acqua calda sanitaria, caldaietta autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3.18 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

2.3. Breve descrizione della zona

La via Vignati è ubicata al confine tra la zona di Affori (a nord) e quella di Dergano (a sud); l'arteria principale che attraversa l'area è la via Pellegrino Rossi, nella quale sono presenti molte attività commerciali e di servizio alla zona. La zona è oggetto di piani di riqualificazione, in parte già realizzati, con costruzione di nuovi edifici residenziali e di trasformazione di vecchi fabbricati, che ospitano aziende multimediali e spazi espositivi; nella zona di Dergano è inoltre ubicato il teatro Bruno Munari, oltre a bistrot, ristoranti e negozi indipendenti.

Certificazioni energetiche (all.19):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-005048 del 03/03/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 249,92 kWh/m²a

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Impianto centralizzato in gestione a società termotecnica.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/11/202, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla [REDACTED] incaricata dalla proprietà a consentire l'accesso all'immobile, si è rilevato che l'appartamento non è abitato. **(verbale all.21)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa, come verificato mediante indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate. **(risposta Agenzia delle Entrate all.24)**

4 PROVENIENZA (atto all. 16)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



taio dott. [REDACTED] Settimo Milanese, in data 27-03-2007, rep. 75337/9233, iscritta il 17-04-2007, ai nn. 27824/64486 presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] importo ipoteca € 1.200.000 di cui € 600.000,00 di capitale, durata 15 anni.
Grava sui beni immobili della presente esecuzione:

- 1) [REDACTED]
- 2) Milano, via Vignati 18, censito al foglio 71, part. 134, sub.11

Pignoramenti

Pignoramento, trascritto il 08-04-2021 ai nn. 26273/18130 presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1, atto esecutivo del 22-03-2021, rep. 1554, Tribunale di Monza, contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Grava sui beni immobili della presente esecuzione:

- 1) [REDACTED]
- 2) Milano, via Vignati 18, censito al foglio 71, part. 134, sub.11

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 20.00

Riscaldamento centralizzato.

6.1. Spese di gestione condominiale (all.22)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.720,89

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 2.129,00

Debito residuo maturato alla data della perizia, comprese spese legali: € 12.682,85

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile: nessuna, ma è stata deliberata l'analisi preliminare al fine di poter usufruire del bonus 110%.

Altre 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 insolte 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

Nessuna

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 dal nuovo vigente PGT del Comune di Milano in ambiti di rinnovamento urbano di cui all'art. 22, norme di attuazione del Piano delle Regole (**all.18**)

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.17):

- Licenza per opere edilizie atti 224954/42908/58 rilasciata il 17 aprile 1959 al Sig. [REDACTED]
- Dalla consultazione del fascicolo si rileva la relazione di terzo visita per l'ottenimento della licenza di occupazione, ma non è stata completata. Si evince che in data 07-04-1997, l'ufficio visure rimanda per competenza all'ufficio abitabilità il fascicolo edilizio.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla pratica di cui al punto 7.1

Gli abusi rilevati consistono in: la parete divisoria tra soggiorno e ingresso risulta traslata rispetto al progetto della pratica edilizia depositata presso il Comune di Milano.

Nel progetto i due locali sono rappresentati completamente divisi.

Gli abusi rilevati sono sanabili mediante:

pratica di CILA in sanatoria al fine di convalidare lo stato attuale.

Il costo che viene stimato per suddetta pratica presso il Comune di Milano è il seguente:

pratica € 900,00, oltre oneri di legge = Oblazione Comune € 1.000,00

Totale pratica di sanatoria, escluso oneri di legge = € 1.900,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

Per quanto concerne la disposizione interna degli spazi dell'appartamento, rispetto alla planimetria catastale, sono state rilevate nello stato di fatto le seguenti difformità: la parete divisoria tra ingresso e soggiorno risulta traslata con conseguente superficie del soggiorno ridotta e area dell'ingresso ampliata. La cucina risulta essere un locale indipendente, mentre nella rappresentazione della planimetria catastale, cucina e soggiorno risultano un unico locale con due ingressi che sono separati da una piccola porzione di parete divisoria.

Gli abusi sono regolarizzabili con le seguenti pratiche:

-pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Milano

Il costo che viene stimato per suddetta pratica è il seguente:

Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Milano per variazione:

€ 350,00+diritti catastali € 50,00. Totale importo pratica € 400,00 (oltre oneri professionista).



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.	54,0	100%	54,0
cantina	mq.	3,2	25%	0,8
		57,2		54,8
		mq. lordi		mq. commerciali
			arr.	mq. 55

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) – 1° semestre 2021 – zona D32 – Periferica/Bovisasca Affori, P.Rossi, Comasina Abitazioni di tipo normale non ristrutturato - Valore mercato prezzo min. 1.800 (Euro/mq) prezzo max. 2.400 (Euro/mq) Valore di locazione prezzo min. 6/ prezzo max. 7,9 (Euro/mq x mese)
- TeMA MILANO
- Periodo: 1° semestre 2021
- Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano
- valore di compravendita prezzo min. 1.850/ prezzo max.2.600 (Euro/mq)
- valore di locazione prezzo min € 460 / prezzo max. € 610 (Canone mensile)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo. Mediante metodo comparativo si sono esaminate le compravendite di unità immobiliari facenti parte della stesso compendio immobiliare, in compravendita nell'ultimo periodo.

Si è rilevata, nello stesso complesso immobiliare, una compravendita recente di un bilocale di 62 mq venduto a € 185.000,00, valore al mq. € 2.900. La quotazione media rileva-



ta dalle ulteriori indagini condotte si attesta sui valori di € 2.400-2.700/mq.

9.3. Valutazione LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento+cantina	A3	55,0	€ 2.350,00	€ 129.250,00
				€ 129.250,00

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 2	€ 129.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.162,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.300,00
• Spese condominiali insolute nel biennio	-€ 3.848,89
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 116.638,61
arrotondato	€ 117.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità da segnalare.

La sottoscritta Arch. Sonia Clea Papette 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 elettronica.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Arch. Sonia Clea Papette

07/02/2022



ALLEGATI

LOTTO 1 [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

LOTTO 2 via Vignati n°18

- all. 12.** Estratto di mappa
- all. 13.** Planimetria catastale appartamento
- all. 14.** Visura storica catastale appartamento
- all. 15.** Rilievo fotografico
- all. 16.** Titolo di provenienza
- all. 17.** Doc. edilizia atti di fabbrica Comune di Milano
- all. 18.** Inquadramento urbanistico
- all. 19.** APE Attestato di prestazione energetica
- all. 20.** Ispezione ipotecaria per immobile aggiornata
- all. 21.** Verbale sopralluogo custode giudiziario
- all. 22.** Documentazione condominio via Vignati 18

ALTRI ALLEGATI

- all. 23.** Ispezione ipotecaria per soggetti aggiornata
- all. 24.** Risposta contratti di locazione Agenzia delle Entrate
- all. 25.** Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 26.** Giuramento dell'esperto nomina e conferimento incarico

