

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 485/2020



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano, via M. Gioia n° 74

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Milano, via Jacopo Dal Verme 5
Telefono: 0287380716
Email: architetto@colmano.com



Bene in **Milano**
via Melchiorre Gioia n. 74

LOTTO UNICO

(Appartamento e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Melchiorre Gioia n. 74, appartamento posto al piano quarto composto da due locali oltre cucina e servizi, con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 2)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 227 part. 20 sub. 14**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 73 m², Totale escluse aree scoperte: 71 m²

Rendita € 720,46

Indirizzo: Via Melchiorre Gioia n. 74, piano 4-9

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su via M. Gioia, proprietà di terzi, strada privata, parti comuni (vano scala e ascensore), altra unità immobiliare

Del solaio: solaio di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di terzi, via Schiaparelli

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 07/10/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso agli esecutati.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 14)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quali dante causa.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 14/05/2007 – Registro Particolare 8468 Registro Generale 34858
Pubblico ufficiale PANTE' FABIO GASPARE Repertorio 5164/2800 del 10/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: Credito Artigiano Spa
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 80.000,00 Ipoteca: € 144.000,00

ISCRIZIONE del 10/06/2009 – Registro Particolare 6070 Registro Generale 29386
Pubblico ufficiale PICCIOLO SANTA Repertorio 46807/16325 del 04/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
A favore: Credito Artigiano Spa
Contro: [REDACTED]
Debitore non datore: [REDACTED]
Capitale: € 90.000,00 Ipoteca: € 162.000,00

ISCRIZIONE del 03/06/2010 – Registro Particolare 7171 Registro Generale 32875
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 10274/68 del 27/05/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
A favore: Equitalia Esatri Spa
Contro: [REDACTED]
Capitale: € 18.696,76 Ipoteca: € 37.393,52

TRASCRIZIONE del 30/09/2015 – Registro Particolare 37706 Registro Generale 53809
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 36709 del 21/08/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
N.B. con provvedimento del 18/01/2018, il Giudice dell'esecuzione, stante l'invalidità del pignoramento dichiarava estinta la procedura ex RGE 2164/2015 (allegato 4.1)

TRASCRIZIONE del 30/06/2020 – Registro Particolare 25289 Registro Generale 40022
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 7886 del 11/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Erlond NPL 2017 Srl
Contro: [REDACTED]



4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio Bargiggia" che in data 12/10/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 33,0/1000
Millesimi riscaldamento: 36,0/1000
Millesimi ascensore: 37,0/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1 novembre al 31 ottobre dell'anno successivo

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 2.600,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 02/09/2021

- Spese insolute anno in corso: € 2.042,85
- Spese insolute anno precedente: € 0,00

Spese condominiali di gestione straordinaria: non comunicate

Avvertenze ulteriori - 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Nessuno da rilevare.

Il regolamento condominiale è stato fornito dall'Amministratore condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 9

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore si è riscontrato che l'androne interno è posto ad una quota rialzata (n° 4 gradini) rispetto al piano stradale.

Per superare tale dislivello e accedere all'utilizzo dell'ascensore potrà essere installato un servoscala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica

Non disponibile

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 10) oltre che dalla visura storica (allegato 2), si evince quanto segue:

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com



5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Fresca Fantoni Carla in data 27/11/2006 repertorio 20284, trascritto a Milano in data 05/12/2006 ai nn. 100553/59127, gli esecutati sig.ri [REDACTED] acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni dal sig. [REDACTED] (allegato 5)

5.2. Precedenti proprietari

- Al sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto era pervenuto Per la quota di 1/1 in virtù della successione a [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 03/09/2008 ai nn. 6386/40266 e successivo atto di acquisto di legato del 21/10/1996 notaio Mezzanotte Massimo di Milano repertorio 127014 trascritto il 09/01/1997 ai nn. 834/635

N.B. Si osserva che risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 14/07/2020 ai nn. 44681/28469

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 7)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 66 del 07/01/1957
- Licenza Edilizia in variante n. 385 del 24/06/1959
- Certificato di agibilità n. 203 del 10/01/2006 atti PG 1282575/2005

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione nel locale cucina di nicchia in muratura per consentire l'alloggiamento del frigorifero
- Edificazione nel locale cucina di spalletta in muratura per l'installazione di mobile credenza

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: data di presentazione 01/07/1960 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione nel locale cucina di nicchia in muratura per consentire l'alloggiamento del frigorifero
- Edificazione nel locale cucina di spalletta in muratura per l'installazione di mobile credenza

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale



dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico e amministrativo come di seguito specificato:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale (quartiere "Stazione Centrale / Ponte Seveso")

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: le principali vie di collegamento Sono via M. Gioia e Viale Lunigiana, che consentono di raggiungere rapidamente il centro di Milano, la Circonvallazione Esterna e le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

Nelle immediate vicinanze è presente la fermata "Sondrio" linea M3 della metropolitana di Milano e le fermate del servizio di trasporto locale con i bus n° 43 e 81 e il tram n° 5.

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione. Sono presenti spazi e aree a verde per attività ricreative e di svago.

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso si compone di un edificio di 9 piani fuori terra oltre un piano sottotetto dove sono ubicati i solai di pertinenza delle singole unità immobiliari.

Al piano terra sono presenti le attività commerciali mentre ai piani superiori sono presenti le unità immobiliari a prevalente destinazione residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: al piano terra è presente un rivestimento in materiale lapideo, intonaco ai restanti piani
- Accesso al complesso: cancello (pedonale) in alluminio anodizzato e specchiature vetrate con ingresso da via M. Gioia
- Scala interna: a rampe parallele
- Ascensore: presente
- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano quarto. Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano si accede all'appartamento direttamente nell'ingresso che distribuisce la cucina abitabile dotata di balcone con affaccio su cortile interno, e il disimpegno che distribuisce il soggiorno dotato di balcone con affaccio su via Gioia, oltre una camera da letto matrimoniale ed il servizio igienico. I locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.



L'appartamento è dotato di un solaio ubicato al piano nono. Il solaio è di piccole dimensioni e presenta un pavimento in battuto di cemento e porta in legno con chiusura a chiavistello e lucchetto.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti:
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad h 2,30 mt
- pavimenti:
in soggiorno e camera da letto è presente una pavimentazione in parquet a quadrotti
in cucina è presente una pavimentazione in tessere ceramiche formato 2 x 2 cm
nel servizio igienico e nei disimpegni è presente una pavimentazione in marmette di graniglia e cemento
- infissi esterni: serramenti in legno verniciati a smalto con vetro singolo
Sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza dotato di doppia serratura
- porte interne: ante ab attente in legno con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: centralizzato a pannelli a pavimento
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno installato in apposita nicchia in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc e bidet
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,90 mt (circa)
- condizioni generali: buone

Solaio

- pareti: intonaco rustico
- pavimento: battuto di cemento
- porta d'accesso: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello
- altezza: da 2,40 mt (circa) al colmo e spiovente a falda fino a zero a livello alla gronda

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 scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	72,7	100%	72,7
balconi	mq.	8,8	30%	2,6
Solaio	mq.	4,0	25%	1,0
		85,5 mq. lordi		76,4 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 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **4.950 €/mq commerciale**



9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento solaio	A/3 [abitazioni economiche]	76,4	€ 4 950,00	€ 378 180,00
				€ 378 180,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 378 180,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 18 909,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 042,85
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
<hr/>	
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 354 728,15

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Melchiorre Gioia n. 74	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 354 700,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 283 800,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 10 dicembre 2021

l'Esperto Nominato
arch. Fabio Colmano

Arch. Fabio Colmano
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano
Ordine Architetti di Milano n° 4604
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428
architetto@colmano.com

ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 4.1: Estinto ex RGE 2164/2015
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Pratiche edilizie
- Allegato 8: Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- Allegato 9: Regolamento condominiale
- Allegato 10: Certificato notarile

