

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 517/2020

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

RELAZIONE DI STIMA
(Composta da n° 5 Tomi con numerazione da 1 a 5)

TOMO 05 di 05

LOTTO 05: Locale di deposito (cantina) in Milano al Corso Sempione n.60
posto al piano S1



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 COMPLESSIVO DELLA PROCEDURA

LOTTO 01 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3-4-5

Dati Catastali

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **705**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 698.000,00; da occupato: € 559.000,00

LOTTO 02 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 4

Dati Catastali

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **706**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 582.000,00; da occupato: € 466.000,00

LOTTO 03 di 05: appartamento in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano 3

Dati Catastali

NCEU foglio **436**, particella **142**, sub. **19**, Z.C. 1
Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 254.000,00; da occupato: € 203.000,00

LOTTO 04 di 05: locale deposito in Milano al Corso di Porta Ticinese n.24, piano S1

Dati Catastali

NCEU foglio **436**, particella **356**, sub. **704**, Z.C. 1
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00; da occupato: € 8.000,00

LOTTO 05 di 05: locale deposito in Milano al Corso Sempione n.60, piano S1

Dati Catastali

NCEU foglio **260**, particella **34**, sub. **743**, Z.C. 2
Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.000,00

INDICE SINTETICO DEL LOTTO n.05

Dati Catastali

Beni in Milano al Corso Sempione n.60, piano S1

Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]


Dati Catastali: NCEU foglio 260, particella 34, sub. 743, Z.C. 2

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno



Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.000,00



ALLEGATI

L05- 01) Rilievo fotografico, planimetrie

L05- 02) Documentazione catastale

L05- 03) Elenco complessivo delle formalità

L05- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

L05- 05) Atto di provenienza

L05- 06) Titoli edilizi

L05- 07) Comunicazioni del Condominio

L05- 08) Verbali di sopralluogo

LOTTO 05

(Locale di deposito: cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, Corso Sempione n.60, locale di deposito (cantina) posto al piano S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

- [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Dati identificativi: foglio **260**, particella **34**, sub. **743**

Dati classamento: Z.C. 2, Cat. C/2; Classe: 7; consistenza: 23 mq.; superficie catastale totale: 28 mq.; rendita: €. 58,20

Indirizzo: CORSO SEMPIONE n. 60 piano: S1;

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/12/2009 protocollo n.MI1108390 in atti dal 04/12/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 233517.1/2009);

derivante dalla particella 34 sub. 727 a sua volta derivante dalla particella 34 sub. 711.

1.4. Coerenze

Altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Milano, nella zona semicentrale CENISIO, FARINI, SARPI, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

In zona vi è una buona dotazione di servizi per le necessità dei residenti.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A circa 100 metri vi è una fermata del bus, servita da varie linee urbane. A circa 400 metri di distanza vi è la fermata della metropolitana Gerusalemme.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito si configura come un elegante edificio urbano in stile liberty, risalente ai primi decenni del secolo scorso, con appartamenti ai piani superiori ed eleganti vetrine al piano terra su strada. L'edificio presenta una struttura mista in muratura ed elementi di calcestruzzo e si compone di 5 piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre piano cantinato, in cui vi è la cantina oggetto di esecuzione.

Il complesso è di tipo signorile ed è dotato del servizio di portineria.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione non ottimale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Durante le operazioni peritali la cantina in oggetto è stata visionata sommariamente, per quanto è stato possibile, essendo la stessa completamente al buio e presentando anche il rischio di caduta al livello per la presenza di alcuni elementi di natura edile sparsi al pavimento in maniera casuale.

Durante le varie verifiche di rito, l'Amministratore del Condominio comunicava, tra le altre informazioni, di non sapere se la cantina oggetto del presente lotto di vendita fosse dotata dei termosifoni oppure no.

Al riguardo lo scrivente riferisce di non aver visto dei termosifoni all'interno dell'immobile. Tuttavia, viste le condizioni generali di scarsa visibilità all'interno, non è possibile escludere che nella cantina vi possano essere delle predisposizioni di impianto termico ed anche dei corpi radianti.

Locale di deposito (cantina), posto al piano S1:

Il locale è di comodo accesso, dal corridoio comune delle cantine al piano interrato, presenta pavimentazione di mattoni, pareti con intonaco rustico di recente realizzazione non rifinito, copertura con volte di mattoni.

La cantina è dotata di una porta metallica priva di serratura e non è dotata di illuminazione. All'interno del locale sono visibili alcuni tratti di tubi di varia natura.

2.4. Certificazioni energetiche

L'immobile non è soggetto all'obbligo della certificazione energetica, essendo privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

In corso di redazione su iniziativa del Condominio

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/05/2021, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla collaborazione della custode della stabile. La cantina risultava aperta ed inutilizzata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene che forma il presente lotto di vendita come verificato con vari riscontri di vari Uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

- [REDACTED] Proprietà per 1/1;

in forza di acquisto, tra maggior consistenza di cui alla particella 34 sub. 711, dall' [REDACTED] con atto in data **22 dicembre 2006** n. 3165 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 con nota in data **28 dicembre 2006** ai n.ri 106997/63164. In atto l'acquirente, [REDACTED].

4.2. Precedenti proprietari

sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria del suddetto immobile, originante quello oggetto della presente procedura, in forza di atto di acquisto in data **24 luglio 1973** n.15816 di repertorio notaio dottor Paolo De Marchi, trascritto a Milano in data **1 agosto 1973** ai n.ri 26693/22694.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano alla data del **14/07/2022** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
NESSUNA
- **Misure Penali**
NESSUNA
- **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: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria iscritta in data **30/06/2015** - Registro Particolare 5833 Registro Generale 35501, per euro 306.000,00 (trecentoseimila virgola zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero) a seguito di atto in data 25 giugno 2015 n. 16458/6835 di repertorio dottoressa Giovannella Condo', Notaio in Milano;

- a favore di: **Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni** sede Montebelluna (TV), C.F. 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna Piazza G.B. Dall'Armi 1, proprietà per 1/1;
- contro: [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

2) Ipoteca giudiziale iscritta in data **15/05/2019** - Registro Particolare 6109 Registro Generale 36264, per euro 85.537,37 (ottantacinquemilacinquecentotrentasette virgola trentasette) derivante da decreto ingiuntivo per euro 85.537,37 del 19/04/2019 rep. 9644 Tribunale di Milano,

- a favore di: **UBI BANCA s.p.a.** sede Bergamo, C.F. 03053920165, domicilio ipotecario eletto in Via Alessandro Manzoni 7 Milano, proprietà per 1/1;
- contro: [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Gravante, tra l'altro, sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato in data 25/06/2020 Repertorio 7740 - UNEP di Milano, trascritto in data **13/07/2020** - Registro Particolare 28228 Registro Generale 44305, credito di euro 1.464.227,51 come da atto di precetto notificato in data 24.02.2020 (cfr. Sez. D della nota di trascrizione),

- a favore di: **TANGARI Filippo**, C.F. TNGFPP58M28F839R, proprietà per 1/1;
- contro: [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Sempione 60, C.so Sempione 60 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Rag. Sergio Aromando con sede in Via Gherardini, 2 Milano 20145.

L'Amministratore riferiva di non sapere dell'esistenza della cantina oggetto del presente lotto di vendita. La stessa cantina, infatti, è una porzione immobiliare derivante dal frazionamento di una ben più ampia cantina preesistente, che era di proprietà del debitore. La porzione maggiore della cantina preesistente fu alienata e la porzione minore, che oggi forma il presente lotto di vendita, è rimasta di proprietà del debitore. L'Amministratore del Condominio riferiva di non essere stato informato del frazionamento e di essere stato indotto a considerare che il debitore avesse ceduto la cantina preesistente per l'intero e che non avesse più alcun immobile di proprietà all'interno del Condominio Sempione 60.

L'amministratore comunicava altresì di non sapere se la cantina oggetto del presente lotto di vendita fosse dotata dei termosifoni oppure no.

Oltre quanto premesso, l'Amministratore ha fornito anche le informazioni che seguono.

- Importo prevedibile delle spese della gestione ordinaria all'anno circa 55€/anno
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già assicurate e relativo ammontare competente al bene pignorato: no
- Esistenza di eventuali altri supercondomini e relativi contatti degli Amministratori: no
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: in corso di redazione

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente lotto di vendita fu eseguita in data antecedente al 01/09/1967, come risulta evidente dalle caratteristiche costruttive. La formazione della cantina nella sua configurazione attuale deriva da una DIA per frazionamento e fusione.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagliata.

- a) DIA del 22/12/2008 PG 998459/2008;
- b) Comunicazione di fine lavori del 30/12/2009 PG 987224/2009.

7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto a) dell'elenco che precede; pertanto, la conformità edilizia sarà valutata rispetto ad esso.

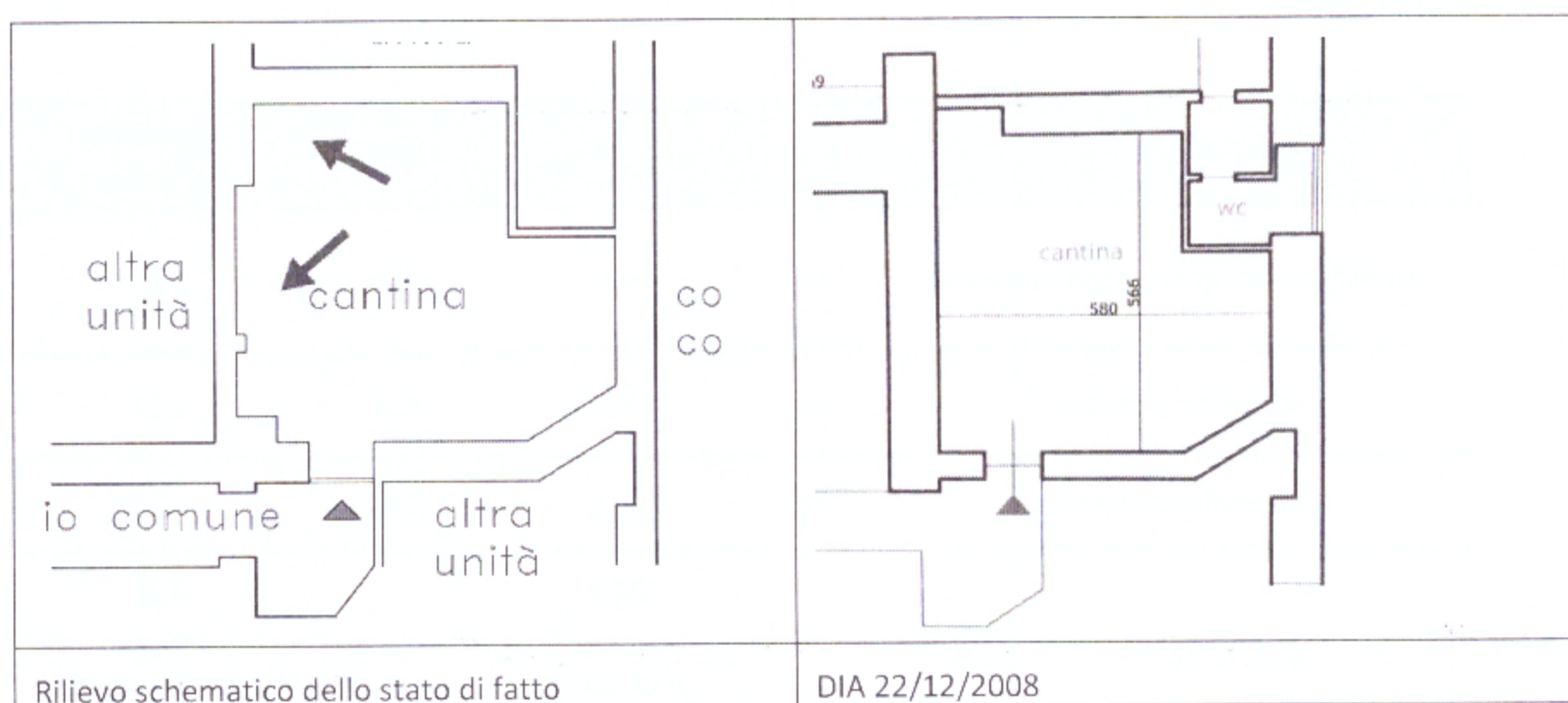
Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico allegato al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:

1. difforme disposizione dei tavolati con formazione di riseghe e formazione ed eliminazione di nicchie.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. A parere dello scrivente e salvo diversa interpretazione del funzionario comunale preposto, le difformità rilevate, per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, possono essere considerate di natura secondaria e potranno essere sanate mediante deposito di 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 delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.



7.2. Conformità catastale

La scheda catastale della cantina non è conforme rispetto allo stato di fatto e dovrà essere aggiornata.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA**8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Vista la natura del bene, che si configura come una cantina di medie dimensioni, sita all'interno di un fabbricato signorile prevalentemente ad uso abitativo, a sua volta ubicato in una zona residenziale di tenore medio alto, si ritiene opportuno valutare l'immobile in relazione alla funzione prevalentemente residenziale della zona e del fabbricato stesso, secondo il principio dell'ordinarietà del giudizio di stima. Pertanto, la superficie della cantina sarà omogeneizzata alla superficie residenziale di un appartamento virtuale del fabbricato in cui insiste.

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.	0,0	100%	0,0
Superfici balconi	mq.	0,0	30%	0,0
Superfici cantine	mq.	24,6	25%	6,2
		24,6		6,2
		mq. lordi		6 mq. commerciali arrotondati

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 2021

Comune: Milano

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 4500 / prezzo max. 6500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11 / prezzo max. 18 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione LOTTO n. 05

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	6,2	€ 4 500,00	€ 27 900,00
				€ 27 900,00

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	€ 27 900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1 395,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 2 500,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 110,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 23 895,00
 arrotondato **€ 24 000,00**

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: 14/07/2022

l'Esperto Nominato