

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

R.G.E. 2280/2018

RELAZIONE DI STIMA

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 Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



SCHEDA RIASSUNTIVA

TRIBUNALE DI MILANO – ESECUZ. n° 2280/2018

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione al quarto piano, distinto con il n. interno 47, con pertinente area di solaio al quinto piano, il tutto sito in Milano alla Via Arquà n.16 scala B – Piena proprietà per l'intero

Identificazione catastale del lotto unico di vendita:

Ufficio del Territorio di Milano, **Comune di Milano, NCEU, Foglio 236, mapp. 34, sub. 98**, Zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 4 vani, Sup. catastale totale 75 mq., Rendita €. 402,84, Indirizzo: VIA ARQUÀ n. 16, piano 4-5.

Indirizzo dell'immobile:

Via Arquà n.16, Milano.

Coerenze dell'appartamento, come da titolo di provenienza:

In contorno da sud ovest in senso orario: via Arquà, appartamento interno 46, ballatoio comune, pianerottolo comune, vano scala comune ed appartamento interno 48.

Coerenze dell'area di solaio, come da titolo di provenienza:

In contorno da nord est in senso orario: corridoio comune, area di solaio di pertinenza dell'appartamento interno 48, Via Arquà ed area di solaio di pertinenza dell'appartamento interno 34.

Conformità urbanistico edilizia e catastale: non conforme

Stato di occupazione: sottoposto a sequestro preventivo penale.

Valore di stima immobile libero €. 112.000,00.

Valore di stima immobile occupato €. 83.000,00.



prevalentemente fabbricati dal forte effetto urbano, di media altezza, di circa quattro o cinque piani fuori terra, frequentemente con tipologia a ballatoio con cortile comune.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona in cui insiste l'immobile si caratterizza come un'area prevalentemente residenziale e, seppur periferica, è ben dotata dei servizi attinenti alle funzioni residenziali. Sono presenti, nel raggio di cinque minuti di passeggio, negozi di ogni tipo e supermercati, scuole, edifici di culto.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

Nel raggio di circa 250 metri sono presenti le fermate dei seguenti mezzi di superficie:

Bus 56 Loreto - Q.re Adriano;

Bus 62 P.ta Romana M3 - Piazza Sire Raul;

Bus Z311 Gessate M2 – Vaprio;

Bus Z323 Cologno Nord M2 – Vimercate;

La stazione della metropolitana più vicina è Pasteur sulla linea 1 ed è distante circa 1000 metri.

4.1.0. CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE

L'unità staggita fa parte di un corposo edificio di case di ringhiera, conformato con un cortile centrale, su cui affacciano i ballatoi di distribuzione agli alloggi. L'edificio è risalente ai primi decenni del XX secolo, presenta sagoma a C e cinge tre lati del cortile comune centrale con accesso da via Arquà 16, si compone di cinque piani fuori terra, oltre sottotetto e cantinato, presenta struttura in muratura portante e solai probabilmente latero cementizi, tetto a falde con manto di copertura in laterizio. L'edificio è dotato di due scale di accesso ai piani, la scala B è sita nel corpo di fabbrica prospiciente la via Arquà, la scala A, invece, è nel corpo di fabbrica arretrato. Quest'ultimo corpo di fabbrica affaccia, oltre che sul cortile principale con accesso da via Arquà 16, anche sul cortile secondario con accesso da via Clitumno 19. La costruzione presenta connotati tipologici e tecnici caratteristici dell'edilizia popolare. Sui ballatoi si attesta una cospicua concentrazione di alloggi, prevalentemente di piccolo taglio, dalle caratteristiche essenziali con le finestre affacciate sui ballatoi. I collegamenti verticali sono privi di ascensori. L'edificio non è dotato di riscaldamento centralizzato e di servizio di portineria. Il prospetto sulla via Arquà risulta gradevole. La composta facciata originaria, infatti, è ben tenuta, così come anche le facciate interne al cortile. In sostanza l'edificio si presenta in condizioni ordinarie.



persiane scorrevoli di legno in cattivo stato, per le porte finestre, e ad ante battenti metalliche blindate per la finestra della cucina prospiciente sul ballatoio comune. Le porte interne, presenti solo nelle due camere e nel bagno, sono ad anta battente con specchiatura di vetro stampato, caratteristiche degli anni '70 del secolo scorso e sono in cattivo stato.

L'unità presenta una pavimentazione in piastrelle di tipo ceramica in tinta chiara di scelta commerciale, dall'aspetto liso. Su tutte le pareti del bagno e della cucina, fino all'altezza di circa 2 metri, vi è un rivestimento analogo al pavimento, di piastrelle lucide di colore tendente al bianco. Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, vaso e doccia e presenta accesso diretto dalla cucina. Si evidenzia, pertanto, che, in violazione delle vigenti norme igieniche, l'appartamento è privo del prescritto disimpegno dotato di porte per la separazione del locale in cui si preparano i cibi da quello in cui è il vaso igienico. Si evidenzia, altresì, che l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo. Le tinteggiature delle pareti e dei soffitti sono in cattivo stato. Particolarmente degradati sono i soffitti e le pareti della cucina e del bagno, dove sono visibili annerimenti su tutte le superfici e distacchi delle rasature finali dal soffitto della cucina, verosimilmente, a causa di un probabile principio di incendio.

Si evidenzia che durante il sopralluogo peritale i locali visionati risultavano ingombri da arredi e masserizie varie, che ne ricoprivano una parte sostanziale dei pavimenti e delle pareti e, pertanto, ogni valutazione riportata nella presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente sulla base di quanto è risultato visibile durante il sopralluogo peritale.

L'appartamento versa in stato di abbandono da lungo tempo, si presenta in cattivo stato, ed è completamente ingombro da arredi e masserizie. Ai fini del presente giudizio di stima, l'unità immobiliare verrà considerata come da ristrutturare.

3.3.0. CERTIFICAZIONI IMPIANTI ESISTENTI

L'impianto elettrico alla vista risulta non integro. Nessuna certificazione inerente gli impianti presenti è stata rinvenuta.

3.4.0. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto della Delibera di Giunta Regionale della Lombardia del 17/07/2015 n°3868/2015, che prevede che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o



a favore di:

Proprietà per 1/1;

contro:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

4.1.3. ALTRE FORMALITÀ

Trascrizione del 11/10/2012 - Registro Particolare 37418 Registro Generale 51157, Milano 1; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO UFFICIO GIP, DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Repertorio 41732/2012 del 27/04/2012;

a favore di:

1/1;

Proprietà per

contro:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

4.2.0. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

L'Ufficio Territoriale 3 di Milano dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II, riferiva che, da interrogazioni in Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati ai debitori esegutati.

4.3.0. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.3.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene ai debitori esegutati si evince che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità staggita, fu iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente fu oggetto di modifiche interne in data 17/06/1997 con comunicazione asseverata n. 971, presso il Consiglio di Zona 10 del Comune di Milano, ai sensi della legge 23/12/1996 n. 662.



L'evidenza costruttiva del complesso condominiale denota l'edificazione risalente ai primi decenni del '900 e, pertanto, di gran lunga antecedente al 01/09/1967. Ancora dall'evidenza costruttiva risulta che l'unità in oggetto deriva dall'accorpamento di due precedenti unità adiacenti, di cui sono visibili i portoncini di ingresso sul pianerottolo del corpo scala. Tale fusione delle precedenti unità viene riportata nella documentazione catastale con riferimento al 06/12/1982. L'eventuale titolo edilizio inerente all'accorpamento delle due unità precedenti non risulta individuabile.

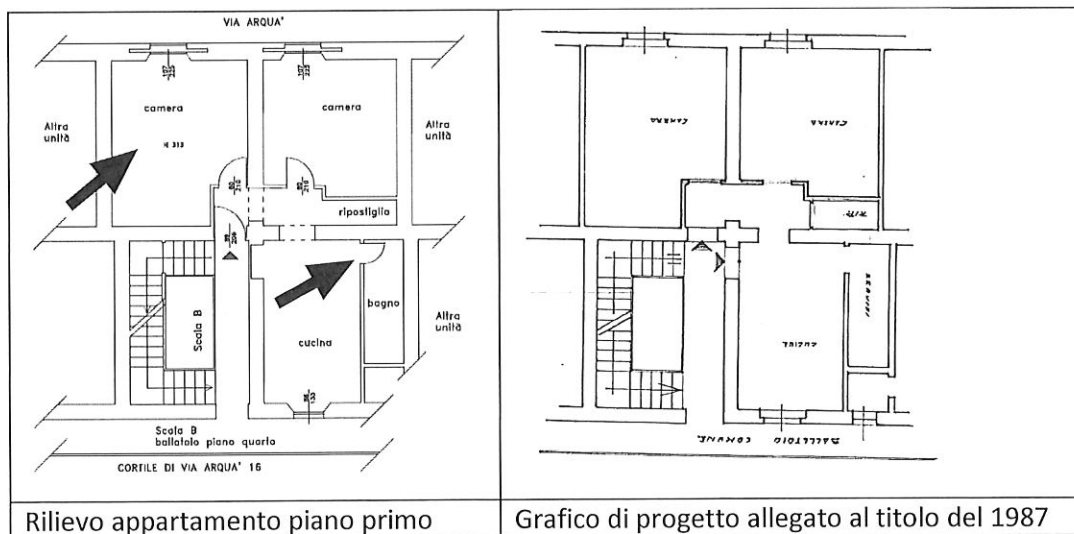
A seguito di istanza di accesso agli atti, presso il Municipio 2, veniva rinvenuto il titolo edilizio Comunicazione di opere interne con relazione asseverata depositata presso Consiglio di Zona n°10 il 17/06/1987 n°971 e prot. gen. Comune di Milano n°147221 del 18/06/1987.

Dalla consultazione del titolo edilizio si evince che, sebbene l'intervento ivi previsto comportasse un miglioramento delle condizioni igieniche dell'unità, tuttavia, nell'unità immobiliare permangono alcune criticità, come di seguito illustrate.

Dal raffronto dello stato di fatto con il titolo edilizio rinvenuto e con le norme vigenti, si riscontrano le seguenti criticità:

- a) Mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi;
- b) Determinazione di Rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti all'interno della camera più grande;
- c) L'ampiezza del vano della porta di accesso al bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;

Nella grafica che segue si riporta il raffronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato al titolo edilizio rinvenuto, con indicazione sommaria delle criticità rilevate.



Per quanto fin qui esposto, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'appartamento.

Tutte le criticità evidenziate sono primarie, essendo in violazione di norme di carattere igienico ed ergonomico e pertanto dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento dell'immobile rispetto alle vigenti normative.

Nella formulazione del giudizio di stima dell'immobile si terrà conto dei costi da sostenere per i vari adeguamenti necessari.

4.3.2. CONFORMITÀ CATASTALE

A seguito degli interventi di adeguamento alle vigenti normative, dovrà essere eseguito anche un aggiornamento della scheda catastale, che permetta di integrare tutte le modifiche necessarie.

5.0.0. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dalla consultazione della targa affissa presso l'ingresso dalla Via Arquà risulta che il Condominio di Via Arquà 16 è amministrato r

Lo studio suddetto ha fornito le seguenti informazioni:

- Consuntivo 2018 a debito esecutato €. 1.104,26;
- Preventivo esercizio 2019 €. 1.262,44;
- Esistenza di un debito della proprietà nei confronti del Condominio

L'Amministratore ha inviato anche il Regolamento di Condominio.

5.1.0. INFORMAZIONI INERENTI LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'Amministratore del condominio comunicava che il debito degli eseguiti nei confronti del condominio al 31-12-18, oltre prev. 2019, ammontava a €. 10.572,62

6.0.0. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

6.1.0. FONTI DI INFORMAZIONI

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019.
- Borsino immobiliare.



6.2.0. CRITERIO DI STIMA

Ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si adotta il criterio comparativo. Nel caso di studio, infatti, oggetto di stima è un immobile residenziale localizzato in un'area residenziale periferica, caratterizzata da un certo volume di compravendite. E' possibile rilevare, direttamente dal mercato, una casistica di prezzi unitari pertinenti la specifica zona di riferimento. Il prezzo unitario, selezionato in base alla localizzazione ed alle caratteristiche tipologiche, sarà applicato all'immobile da stimare, misurato in base al parametro significativo adottato. Il valore così calcolato sarà il valore di un immobile virtuale analogo a quello reale oggetto di stima. Successivamente saranno valutati i valori correttivi, positivi o negativi, da sommare al fine di ricondurre l'immobile virtuale al caso reale. Saranno valutati incrementi o decrementi derivanti dalle condizioni peculiari riscontrate, come, a titolo esemplificativo: costi di trasformazione sostenuti o da sostenere, condizioni straordinarie di pregio o di degrado e così via.

Il risultato del procedimento estimativo, sarà la formulazione del prezzo a corpo, e non a misura, dei beni oggetto di vendita.

6.3.0. PARAMETRO SIGNIFICATIVO

Dalla consuetudine corrente presso gli operatori commerciali si conviene che il parametro significativo largamente condiviso per la valutazione degli immobili urbani è il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Pertanto, alle superfici lorde rilevate, distinte per finalità e per modalità d'uso, e dunque per valore commerciale, si applicheranno gli opportuni coefficienti di raccordo. In tal modo saranno omogeneizzate tutte le grandezze al fine di poter esprimere la superficie dell'immobile in funzione del parametro significativo, ovvero il metro quadrato di superficie commerciale equivalente. Per quanto riguarda le modalità di misurazione delle superfici lorde ci si attiene ai criteri indicati nel DPR 23/03/1998 n°138, ovvero le murature esterne ed interne sono completamente incluse, quelle di separazione con le parti comuni e con le altre unità immobiliari sono considerate fino alla linea d'asse. Tutte le murature perimetrali e di divisione con altre proprietà e con le parti comuni sono valutate fino allo spessore di 50cm. I coefficienti di raccordo, maggiormente legati alle consuetudini locali, sono prelevati dalla prassi corrente presso gli operatori commerciali.

6.4.0. MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

La superficie lorda degli immobili comprende le superfici calpestabili e le murature secondo le seguenti indicazioni:

100% delle murature perimetrali ed interne;

50% delle murature di separazione con gli spazi comuni e con le altre unità adiacenti.

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00

Superfici delle pertinenze non al livello (cantine e solai) = 0,20.

6.5.0. GIUDIZIO DI STIMA DEL LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di stima, costituito da un bilocale residenziale in contesto di case di ringhiera, sito al piano quarto, senza ascensore, con un solo bagno, una cucina, due camere da letto ed un corridoio di ingresso, che conforma anche un ripostiglio, oltre una cella di solaio di pertinenza, sviluppa la superficie commerciale equivalente di 73,00 mq. Il prezzo unitario di mercato rilevato nella zona di riferimento, per immobili residenziali di edilizia economica, di analoga consistenza ed in stato di conservazione ordinario, tenuto conto dell'elevazione del piano, della tipologia di ringhiera e del contesto condominiale, è circa 1.950,00 €/mq.

Pertanto, **l'appartamento ad uso abitazione al quarto piano, distinto con il n. interno 47, con pertinente area di solaio al quinto piano, il tutto sito in Milano alla Via Arquà n.16, scala B, identificato in catasto fabbricati del Comune di Milano al Foglio 236, mapp. 34, sub. 98, viene stimato a corpo in €.142.350,00.**

6.5.1. RIDUZIONI DEL VALORE DI MERCATO

Al valore caratteristico, rilevato sul mercato immobiliare, si sovrappongono le seguenti riduzioni, derivanti dalle condizioni peculiari dell'immobile in oggetto.

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto, nonché per eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Si stima il 5%	€. 7.117,50
Riduzione del valore per oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, ivi comprese sanzioni, tasse, spese tecniche ed accessorie.	€ 1.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile. Si stima per lavori di ristrutturazione ed adeguamento alle vigenti normative con eliminazioni di difformità non sanabili.	€. 20.000,00
Riduzione del valore per lo stato occupativo dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia considerato occupato, si stima il 20%	€. 28.470,00
Riduzione del valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura.	-
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio.	€. 2.400,00

6.5.2. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO LIBERO

Per il **lotto unico**, considerato come libero da persone e cose, al netto delle decurtazioni indicate, nello stato di fatto in cui si trova, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 112.000,00**.

6.5.3. PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO OCCUPATO

Per il **lotto unico**, considerato come occupato, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni indicate, valutato il deprezzamento come sopra, il prezzo consigliato, a corpo e non a misura, per la vendita è, in cifra tonda, **€ 83.000,00**.

Si attesta che copia della presente relazione è stata inviata ai debitori, al creditore precedente e al creditore intervenuto.

Milano, lì 19.11.2019

L'esperto
arch. Luca Bocchini



TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata R.G.E. 2280/2018

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Laura Cesira Stella

Custode Giudiziario Avv. Marta Calemo

contro

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA RICHIESTA CON VERBALE DI UDIENZA 18.10.2022

Allegati:

- I) Aggiornamento Elenco formalità
- L) Ordinanza n. 366/21 SIGE Corte d'Appello Penale Milano

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 Edmondo De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

0.0.0. PREMESSA

Successivamente al deposito della Relazione di stima in data 19/11/2019, l'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Laura Cesira Stella, con Provvedimento del 18.10.2022 disponeva:

Dispone che l'esperto già nominato arch. Luca Bocchini depositi entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento di integrazione della perizia con indicazione della trascrizione della confisca e del provvedimento del giudice penale.

In espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare le ispezioni ipotecarie per immobile, rilevando la effettiva avvenuta Trascrizione della Sentenza di Confisca del bene.

Lo scrivente, altresì, ha ricevuto dal Custode Giudiziario Civile già nominato avv. Mara Calembò copia della Ordinanza del Giudice della Sezione I Penale della Corte d'Appello di Milano n. 366/21 SIGE.

A seguito dell'aggiornamento di indagine svolta, restano confermate tutte le informazioni contenute nella Relazione di stima del 19/11/2019, ad eccezione del paragrafo 4.1.0 *VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA* e dei relativi sottoparagrafi 4.1.1; 4.1.2; 4.1.3, che vengono sostituiti dal seguente paragrafo: 7.1.0 *AGGIORNAMENTO AL 15/11/2022 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA* e dai relativi sottoparagrafi 7.1.1; 7.1.2; 7.1.3.

7.1.0. AGGIORNAMENTO AL 15/11/2022 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

7.1.1. ISCRIZIONI

Iscrizione del 19/12/2005 - Registro Particolare 24389 Registro Generale 97610, Milano 1; Pubblico Ufficiale: epertorio 18300/6139 del 12/12/2005; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con l'atto innanzi emarginato per complessivi Euro 350.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 175.000,00, durata anni 30;

a favore di: _____ sede _____ codice fiscale _____

_____ domicilio ipotecario eletto

Proprietà per 1/1;

contro:



Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

7.1.2. PIGNORAMENTI

Trascrizione del 09/01/2019 - Registro Particolare 853 Registro Generale 1373, Milano 1;
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Milano, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Repertorio 42529 del 02/01/2018;

a favore di:

Proprietà per 1/1;

contro:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

7.1.3. ALTRE FORMALITÀ

Trascrizione del 11/10/2012 - Registro Particolare 37418 Registro Generale 51157, Milano
1; Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO UFFICIO GIP, DECRETO DI
SEQUESTRO PREVENTIVO Repertorio 41732/2012 del 27/04/2012;

a favore di:

1/1;

proprietà per

contro:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

Trascrizione del 24/11/2022 - Registro Particolare 50516 Registro Generale 77678, Milano
1; Pubblico ufficiale AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LOMBARDIA, ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI Repertorio 5258/2018 del 07/05/2018;

a favore di:

per 1/1;

2, Proprietà

contro:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2.

Gravante sulla piena proprietà per l'intero dell'immobile de quo.

In espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione integrativa con allegati e resta a disposizione per ogni informazione e chiarimento.

Milano, lì 15.11.2022

L'esperto
arch. Luca Bocchini

