

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 332/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Gardone n.19/21



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803*

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via Gardone n.19 piano S1**

Categoria: **C2** [Locale di deposito]

DATI CATASTALI - MILANO - VIA Gardone, 19/21									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
555	74	791	C/2	7	S1	70 mq	€ 177,14	Gardone n.19	***** (1/1)

Stato occupativo

Occupato da due inquilini senza regolare contratto di affitto, assenti al momento del sopralluogo (l'immobile viene utilizzato come residenza)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia: conforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Locale di deposito	91,00	€ 882,00	€ 80.262,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (locale di deposito) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 73.548,00) arrotondato

Totale € 74.000,00

LOTTO 001

(Locale di deposito in comune di Milano – via Gardone n.19/21)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Milano**(MI) **via Gardone n. 19/21** locale di deposito posto al piano seminter-rato composto da tre locali oltre doppi servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile ***
*****, per l'importo di € 14.450,47. Oltre accessori.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: ***** - proprietà 1/1

Dati identificativi: **fg. 555 part. 74 sub. 791** (immobile predecessore: fg. 555 part. 74 sub. 772)

Dati classamento: Rendita € 177,14; Categoria C/2; Classe 7; Consistenza 70 mq

Indirizzo: via Gardone n.19 Piano S1

Dati derivanti da:

- Frazionamento e fusione del 29/04/2005 pratica n. MI0350428 in atti dal 29/04/2005 (n.72641.1/2005).
- Variazione in soppressione del 27/10/2005 pratica n. MI0717268 in atti dal 27/10/2005 - variazione della destinazione da ufficio a magazzino. La dichiarazione della variazione della destinazione ha:
 - ❖ Costituito i seguenti immobili: Foglio 555. Part. 74 Sub. 791 (C/2)
 - ❖ Soppresso i seguenti immobili: Foglio 555. Part. 74 Sub. 772 (A/10)

1.4. Coerenze

Coerenze del locale di deposito da nord in senso orario:

Via Gardone; proprietà di terzi; proprietà di terzi e spazio comune dal quale si accede; proprietà di terzi.

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

Da un confronto effettuato la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 5 comune di Milano – quartiere Scalo Romana

Destinazione: Locale di deposito

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacia comunale (buono), negozi al dettaglio (buono), cinema (discreto), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Milano Vigentino (discreto), Polizia Locale comando decentrato 4 (buono), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (discreto), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "viale Ortles, via Calabiana" dell'autobus linea 34 dista circa 300 m. La fermata della metropolitana linea 3, Brenta, dista circa 850 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km imbocco tangenziale Est Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in ferro;
- scala interna: assente;
- ascensore: assente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione (catastalmente locale di deposito) posta al piano seminterrato, composta da ingresso, soggiorno/cucina, due camere, due bagni.

Corpo A:

Locale di deposito:

- esposizione: unica, a nord/ovest;
- pareti: tinteggiate, rivestimento in ceramica chiara 20x20 nei bagni.

- pavimenti: in piastrelle di ceramica, posa diagonale, 33x33 in soggiorno e nelle camere, 20x20 nei bagni;
- infissi esterni: in legno doppio vetro; persiane in alluminio; zanzariere;
- porta d'accesso: in legno doppio vetro;
- porte interne: in legno tamburato di colore bianco, con sopra luce nelle camere;
- imp. citofonico: presente audiocitofono – condizioni non conosciute;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzati entrambi con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presenti tre split (soggiorno/cucina e camere) – condizioni non conosciute;
- altezza dei locali: m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della relazione è ubicato alla periferia Sud-est del centro cittadino del comune di Milano, dal quale dista circa 3 km. Appartiene al Municipio 5, quartiere scalo Romana. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali ed è uno dei distretti emergenti della città, in corso di profonda trasformazione.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile risalire alla documentazione statica

(Cfr. All. A)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/10/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all' avv. Francesca Lusco, in sostituzione del custode avv. Daniele Portinaro, si è presentata una persona incaricata, la quale ha dichiarato che l'immobile è occupato da due persone maggiorenni senza regolare contratto di locazione.

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 dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 19/10/2022 **(Cfr. all. A):** "In merito alla sua richiesta, per ***** non risultano registrati contratti di locazione presso gli uffici territoriali, in qualità di locatori".

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

- ***** - proprietà per la quota di 1/1 dal 14/12/2006

In forza di atto di compravendita in autentica ***** (notaio in Milano) in data 14/12/2006 rep n. 82177/9828 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **19/12/2006** ai nn. **104132/61321**

A/c *****.

Riferito a:

- fg. 555 part. 74 sub. 791 (catasto di Milano) e altri immobili non oggetto di pignoramento

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

- ***** acquista da ***** la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica ***** (notaio in Milano) in data 25/06/2003 al rep. 78009 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **26/06/2003** ai nn. **54772/36382**.

Riferito a:

- fg. 555 part. 79-80 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.1 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.2 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 75 (catasto di Milano)

- ***** acquista da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica ***** (notaio in Milano) in data 23/04/2003 al rep. 177888/16647 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **28/04/2003** ai nn. **39566/27217**

Riferito a:

- fg. 555 part. 79-80 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.1 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.2 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 75 (catasto di Milano)

- ***** riceve da ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà In forza di decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 11/06/2002 rep n. 1120/2002 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **06/07/2002** ai nn. **45311/28254**

Riferito a:

- fg. 555 part. 79-80 (catasto di Milano)

- fg. 555 part. 74, sub.1 (catasto di Milano)
 - fg. 555 part. 74, sub.2 (catasto di Milano)
 - fg. 555 part. 75 (catasto di Milano)
- ***** acquista da ***** la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica ***** (notaio in Milano) in data 07/02/1991 al rep. 70581/4437 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **11/02/1991** ai nn. **7277/5533**.

Riferito a:

- fg. 555 part. 79-80 (catasto di Milano)
- ***** acquista da ***** la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica ***** (notaio in Milano) in data 07/02/1991 al rep. 70580/4436 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **11/02/1991** ai nn. **7278/5534**.

Riferito a:

- fg. 555 part. 74, sub.1 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.2 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 75 (catasto di Milano)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Sonia di Marino (notaio in Salerno) alla data del 20.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(Cfr. all. B)**) alla data del 27/09/2022 e del 28/12/2022 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:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **12/06/2003** ai nn. **50975/8787** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto ***** in data 11/06/2003 rep. 77960

a favore *****

contro ***** in qualità di terzo datore di ipoteca e ***** in qualità di debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca € 4.700.000,00 di cui € 2.350.000,00 di capitale, durata del vincolo: 15 anni

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 555 part. 79-80 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 74, sub.1 (catasto di Milano)

- fg. 555 part. 74, sub.2 (catasto di Milano)
- fg. 555 part. 75 (catasto di Milano)

Nota: presente annotazione per frazionamento in quota presentata il 17/10/2005 ai nn. 78222/15053 gravante sull'immobile al fg. 555 part. 74, sub. 772 per la quota di € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale.

Ipoteca volontaria iscritta il **19/12/2006** ai nn. **104133/22605** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto *****; in data 14/12/2006 rep. 82178/9829

a favore *****

contro *****

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale, durata del vincolo: 20 anni

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 555 part. 74, sub. 791 (catasto di Milano) e altro immobile non oggetto di pignoramento

• Pignoramenti

Pignoramento del 28/02/2022 rep. 4680 trascritto il **30/03/2022** ai nn. **24116/16718** contro ***** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore** ***** con sede in Milano *****

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 555 part. 74 sub. 791 (catasto di Milano)

• Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo ***** in persona dell'amministratore *pro-tempore* ***** con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,77840

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.300,00/1.400,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 14.079,26 a preventivo, salvo conguaglio a consuntivo, oltre alle spese legali maturate ammontanti a circa € 4.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna, oltre alla causa in capo agli esecutati.

Eventuali problematiche strutturali: non a conoscenza dell'amministratore

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

Nessun rilievo da parte dell'amministrazione

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

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 da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuto urbano consolidato - ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Art.23) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

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

- Autorizzazione edilizia 2049 del 19.12.1991
- DIA P.G. 32.700.176/2002 del 06.09.2002
- DIA P.G. 24.059.176/2003 del 13.06.2003
- DIA P.G. 93.395/2004 del 28.01.2004
- DIA P.G. 306.160/2005 del 30.03.2005
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: In data 10.11.2005 al P.G. 1.111.872 è stata presentata dichiarazione di fine lavori con richiesta del certificato di agibilità. Nella documentazione visionata durante l'accesso atti non sono stati rilevati provvedimenti di sospensione o diniego, pertanto l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano S1					
Deposito	mq 91,32		mq 91,32	Nord/Ovest	Discrete
Totale			mq 91,32		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 91,00		

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)
 - Periodo: 1° semestre 2022
 - Comune: Milano
 - Fascia/Zona: zona D18 – Periferica/Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa
 - Tipologia: magazzini
 - Valore mercato prezzo min. **400,00** / prezzo max **600,00** (Euro/mq)
 - Valore di locazione **2,0 € – 3,6 € / mq** (182,00 – 327,60 €/mese)
 - Tipologia: laboratori
 - Valore mercato prezzo min. **800,00** / prezzo max **1.200,00** (Euro/mq)
 - Valore di locazione **4,7 € – 7,00 € / mq** (427,70 – 637,00 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore sud Corvetto Tipologia (Depositi-Magazzini)

Valore mercato prezzo min. **400,00** / prezzo max **500,00** (Euro/mq)

- **Mercato**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore sud Corvetto Tipologia (Depositi-Magazzini)

Valore mercato prezzo min. **880,00** / prezzo max **2.171,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Deposito	C2	mq 91,00	€ 882,00	€ 80.262,00
				€ 80.262,00

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 001	€ 80.262,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 4.013,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 2.700,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 73.548,90
arrotondato	€ 74.000,00

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

Immobile interamente pignorato

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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 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.

Zibido San Giacomo li: 09/02/2022

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali, documentazione comunale e regolamento condominiale