

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 597/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode Giudiziario: **avv. Alessandra Croci**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano via Arquà, 18 p. 1-S1



**ing. Giuseppe Caminito**

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Arquà 18

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 236, particella 63, subalterno 8

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da non aventi titolo

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 54.000,00

da occupato: € non ricorre

**LOTTO 001**

(Appartamento con cantina)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**1.1. Descrizione del bene****CORPO: A**

In Comune di Milano in via Arquà n. 18 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da ingresso da cui si accede al piccolo bagno e a una zona cottura, una camera. La superficie commerciale misura 42,00 m<sup>2</sup> considerando per intero l'appartamento e al 25% la cantina.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Comune: **Milano**

Intestati:

**Corpo A:** dati identificativi; **fg. 236 part. 63 sub. 8**

dati classamento: Z.C. 2; cat. A/4 classe 4 vani 2,5 sup. cat. 42 m<sup>2</sup> R.C. 251,77

Indirizzo: via Arquà n. 18 piani 1-S1

Dati derivanti da:

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: ballatoio comune; altra U.I.U.; via Arquà; altra U.I.U.

Della cantina: passaggio comune; altra cantina; via Arquà; mappale 62

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

Nulla da segnalare.

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

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Destinazione: Residenziale

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 (ottimo), cinema (discreto), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (ottimo), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (ottimo), ospedale (ottimo), spazi verdi Aree Agricole (scarso).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 200 m e a 0,95 km M1 Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,9 Km svincolo Linate A51

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e interrato costruito prima degli anni Cinquanta del secolo scorso.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonacata con rivestimento in pietra al piano terra fino ad altezza aperture su strada;
- accesso: portoncino in ferro sulla strada;
- scala interna: con gradini a sbalzo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente.
- condizioni generali dello stabile: scarse;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composto un ingresso con solaio ribassato (h. 2,20 m) da cui si accede a bagno e angolo cottura, una camera. Non sono presenti porte tra i locali. L'antibagno con lavabo è dotato di finestra e il bagno non ha bidet (lavandino, vasca e wc). La camera ha un'altezza di 3,25 m circa.

Le finiture sono scarse e le condizioni dell'immobile scarse (mancano certificazioni impianti e riscaldamento).

L'immobile è da ristrutturare in maniera totale.

La cantina risulta occupata abusivamente con materiale edile. Inoltre la porta di accesso è posta su parte comune con inglobamento di area comune. Andrebbe ricostruita la parete e spostata la porta.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 1,80 m
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetro.
- porta d'accesso: non blindata;

- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: non funzionante;
- imp. elettrico: scadente;
- imp. idrico: funzionante;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e vasca; nell'antibagno è presente un altro lavabo;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,20 all'ingresso; 3,25 m nella camera
- condizioni generali dell'appartamento: pessime.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona è periferica, è una traversa della via Padova e collega la via Padova con via Leoncavallo in prossimità di piazzale Sire Raul. Comunque la discreta vicinanza con la metropolitana (circa 1 km), rende la zona appetibile. Purtroppo le condizioni dello stabile e dell'appartamento suggeriscono un forte deprezzamento del bene, come si dirà in seguito.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica, anche per l'assenza dell'impianto di riscaldamento.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Assenti

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Il certificato è stato redatto con esito positivo condizionato all'esecuzione di alcuni lavori. Tuttavia si segnala che dal deposito della relazione ad oggi sono passati i due anni concessi per l'esecuzione delle opere che non risultano eseguite. Pertanto il CIS decade. A questo punto la proprietà deve ripresentare un nuovo CIS dove è lecito immaginare che in questa nuova emissione i lavori non siano ancora stati fatti e quindi il documento sia emesso nuovamente con riserva. In tal senso il CIS ogni due anni potrebbe essere sostituito da uno nuovo emesso sempre con riserva. Si evidenzia però che, qualora si perseguisse tale percorso e non venissero risolte le irregolarità riscontrate e si dovesse generare un sinistro, la circostanza di aver diagnosticato un problema e non averlo risolto pone sulla proprietà una maggiore responsabilità sull'accaduto.

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2/12/2022 e successivamente nelle date 17 e 20/02/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità degli occupanti l'immobile senza titolo per l'appartamento e con accesso forzato per la cantina.



### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 17/04/1989 per la quota di 1/2 per acquisto da \_\_\_\_\_ insieme al \_\_\_\_\_ che acquista per la quota 1/2. Quindi a seguito della morte \_\_\_\_\_ avvenuta in data \_\_\_\_\_ diventa proprietario dell'intero bene.

Il signor \_\_\_\_\_ è deceduto in data \_\_\_\_\_ Curatore dell'eredità giacente risulta l'avv. Claudia Cornacchia.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Mattia D'Amato Notaio in Carugate alla data del 12/07/2022 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 31/01/2023 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **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:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 23/6/2022 ai nn. 50464/35253 contro Claudia Cornacchia in qualità di curatore dell'eredità giacente per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio via Arquà 18 Milano.

- **Altre trascrizioni**

.....

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio dott. Fabrizio Cerati architetto con sede in piazzale Lagosta 9 Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,21

Millesimi di riscaldamento: 0,00 (assente/autonomo).

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/01/2022-31/12/2022 € 1.117,37

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:  
**€ 2.826,28**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 27/10/2022 per superbonus 110% gravanti sull'immobile per € cessione del credito con sconto in fattura

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: vedi CIS allegato per dettagli.

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**

.....

**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 da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuti Urbani Compatti a cortina 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:

nessuno

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- Non reperite pratiche. Anche la ricerca di documenti fatta dal tecnico incaricato di redigere il CIS non ha avuto esito positivo.

**7.2. Conformità edilizia:**

non essendo stata rinvenuta documentazione edilizia, si è fatto riferimento alla planimetria catastale che risulta conforme ai luoghi per quanto riguarda l'appartamento. La cantina invece risulta con la porta in posizione errata e ingloba una parte di corridoio comune. Andrebbe ricostruito il muro nella sua posizione originaria.

Costi stimati: 3.500 €

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

Costi stimati: nessuno

**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	39,75	100%	39,75
cantina	mq	7,80	25%	1,95
		<b>47,55</b>		<b>41,70</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>42,00</b>

## 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 2022

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Valore mercato prezzo min. 1.650 / prezzo max. 2.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,1 / prezzo max. 7,7 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2023

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

valore di compravendita prezzo min. 2.541 / prezzo max. 2.982 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 8,29 / prezzo max. 10,50 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

per altra esecuzione fatta dallo scrivente sono emerse le seguenti quotazioni 1.400,00 €/m<sup>2</sup> e 1.300,00 €/m<sup>2</sup>.

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.500,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa

1.885,71 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (2.761,50 € - 45% = circa 1.518,83 €/m<sup>2</sup>), e gli altri valori ricavati da compravendite e pratiche esecuzioni su riportati.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	42,00	€ 1.500,00	€ 63.000,00
				<b>€ 63.000,00</b>

### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 63.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.150,00
•	
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - opere ripristini a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
•	
• Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 2.287,29
<b>TOTALE DA DECURTARE</b>	<b>-€ 8.937,29</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 54.062,71
<b>arrotondato</b>	<b>€ 54.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

**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

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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.

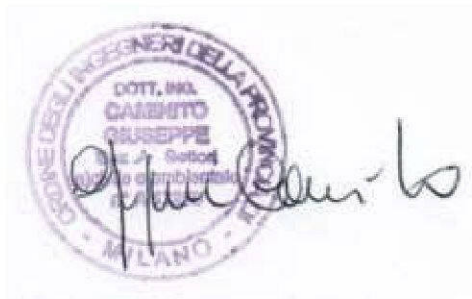
Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/02/2023

l'Esperto Nominato

**Ing. Giuseppe Caminito**



### **ALLEGATI**

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale
- 5) CIS
- 6) Spese Condominiali
- 7) Valori di stima
- 8) Esiti ricerche in Comune