

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 801 / 2022

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

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in MILANO

Via Giovanni Pierluigi Da Palestrina n. 34



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Giovanni Pierluigi Da Palestrina n. 34 Milano

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 229 - particella 92 - subalterno 706

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato da persona senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 107.000,00 (*centosettemila*)



LOTTO UNICO --- abitazione con vano di cantina**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Giovanni Pierluigi Da Palestrina n. 34 - abitazione posta al primo piano - composto da n. 1 vano con balcone e servizi (cucinino e bagno) e disimpegno di ingresso – annesso n. 1 vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

dati identificativi: foglio 229 - particella 92 - subalterno 706

dati classamento: cat. A/4 - classe 5 – consistenza vani 3 - superficie

catastale: mq. 43 - 44 - Rendita: Euro 356,36.

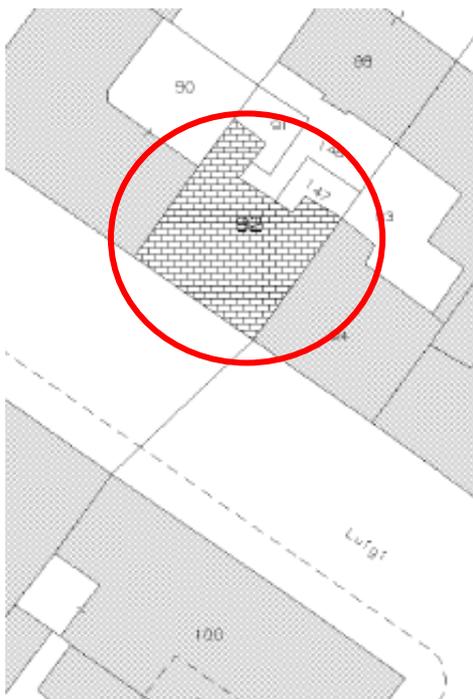
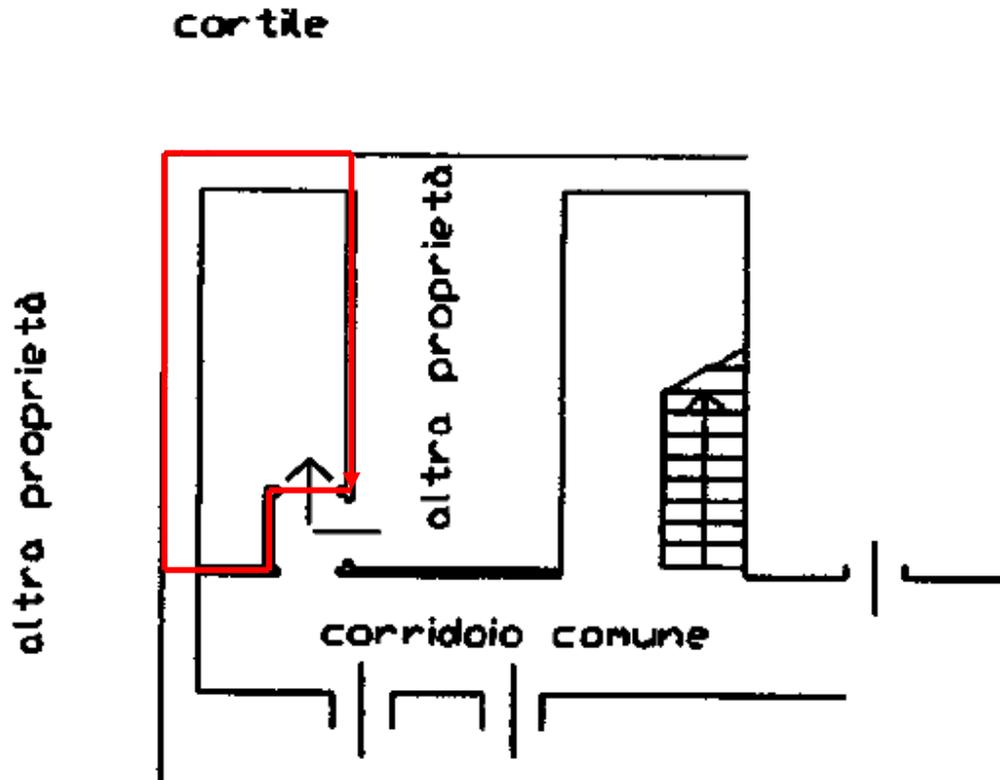
Indirizzo: VIA GIOVANNI PIER LUIGI DA PALESTRINA n. 34 Piano 1-S1

Dati derivanti da: DIVISIONE del 26/11/2002 - Pratica n. 901626 - n. 67238

Ex sub. 17 - scheda n. T171439 del 31/08/1972 (*in planimetria è indicato anche l'anno 1971*) - Scheda denuncia di nuova costruzione n. 9973790 e 91 dell' aprile 1940.



Stralcio plan catastale anno 2002 - cantina



*Stralcio estratto mappa catastale
Fig. 229 Milano*



NOTE: La planimetria catastale dell'anno 2002 rappresenta appartamento e cantina come nella realtà, ad eccezione del serramento porta  e delle piccole murature con vano porta , attualmente mancanti. La rappresentazione dell'appartamento rispecchia, peraltro, quella della precedente planimetria, datata 1971 e che risulta in visura presentata nel 1972 (per probabile errore di lettura del timbro sbiadito, in sede di compilazione).

Dette opere dovranno essere oggetto di ripristino, come più avanti riportato nel capitolo dedicato alla situazione edilizia dei beni, cosicché lo stato di fatto corrisponderà alla planimetria catastale.

La visura effettuata alla scrivente presso l'Archivio catastale ha evidenziato che l'attuale vano del monocale formava negli anni '40 un bilocale con il vano a lato (sub.5), mentre l'attuale spazio di ingresso dell'appartamento faceva parte del disimpegno comune al piano e dava accesso al bagno (ora dell'appartamento), pure comune. La **variazione di consistenza**, con annullo e sostituzione delle 2 schede catastali del 1940 risulta avvenuta dalla denuncia **nell'anno 1971** (in visura anno 1972) **dell'ex sub. 17** (curiosamente ancora reperibile sul sito del Catasto quale "ultima planimetria in Atti", nonostante il subalterno sia stato soppresso).

Circa la regolarità edilizia dello stato rappresentato nella planimetria catastale dell'anno 2002, si rimanda all'apposito capitolo.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna rilevata



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

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:

Principali collegamenti pubblici: servizio tram ed autobus – stazione MM 2 MM 3 e MM5 - stazione ferroviaria di Milano Centrale – bus per aeroporti Linate – Malpensa – Orio al Serio.

Collegamento alla rete autostradale: piazzale Loreto / via Palmanova/Cascina Gobba - oppure piazzale Loreto / via Porpora / Lambrate - tangenziale est Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa fronte via Giovanni Pier Luigi Da Palestrina; si affaccia anche su cortile interno, che dà a sua volta accesso ad altro corpo di fabbrica.

E' costituito da un edificio d'epoca di 5 piani fuori terra ed un piano interrato, con negozi.

- struttura: tradizionale in mattoni con copertura a falde;
- facciate: intonaco tinteggiato con cementi decorativi – di recente ristrutturazione;
- accesso del Condominio: portone su strada in metallo e vetro;
- ascensori: non presenti;



- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buona la facciata – sufficienti le parti interne.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2.A fotografie)

Appartamento d'abitazione posto al piano primo - costituito da un monolocale con balcone, vano di ingresso, disimpegno, cucinino e bagno – annesso 1 vano di cantina.

esposizione: sud

- pareti e plafoni: intonacati e tinteggiati – pareti bagno piastrellate.
- pavimenti: piastrelle di ceramica.
- infissi esterni: porta finestra in legno con vetro semplice e vecchie persiane in legno verniciato – finestre bagno e cucinino in ferro e vetro - finestra dell'ingresso tamponata da armadiatura; il tutto di vecchia fattura ed in cattivo stato di conservazione - portoncino di ingresso in legno tamburato
- porte interne: del bagno, in legno verniciato;
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia, con quadro salvavita;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni - scaldasalviette in bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale ubicata nel cucinino;
- servizio igienico: lavabo, vaso e bidet, mezza vasca;
- impianto di condizionamento: no;
- altezza dei locali: fino a m. 3,40 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.
- Certificazioni impianti non disponibili.

2.3. Certificazioni energetiche (all. 2.B):

Come da ricerche, non risulta certificazione energetica valida.



2.4. Breve descrizione della zona:

Zona nord-est di Milano, nei pressi della Stazione Centrale - residenziale commerciale e terziaria – ubicata presso la circonvallazione esterna di viale Brianza.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

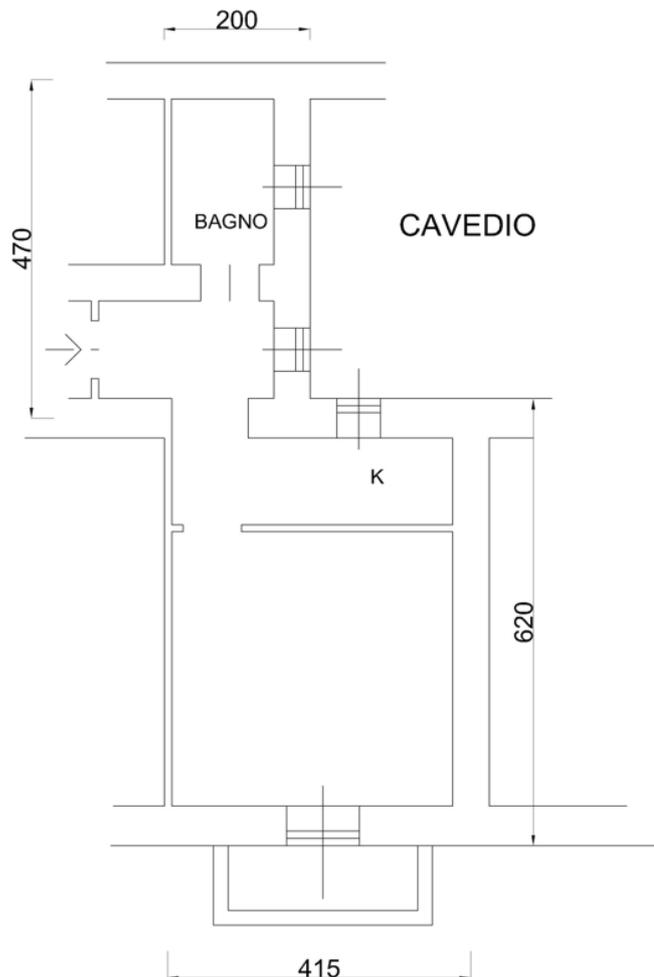
Fornita dall'Amministrazione condominiale la certificazione della verifica periodica dell'impianto elettrico condominiale.

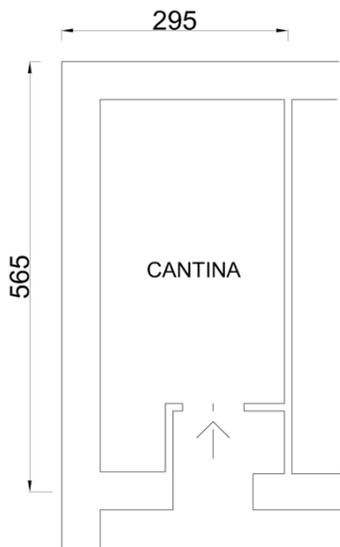
2.6. Certificazioni di idoneità statica (all. 6):

Fornita dall'Amministrazione condominiale.

----- PLANIMETRIE DI RILIEVO -----

APPARTAMENTO



CANTINA**3 STATO OCCUPATIVO****2.5. Detenzione del bene**

Il sopralluogo è stato effettuato il 30/06/2023; è stato reso accesso ai beni con il Custode Giudiziario da parte di un parente dell'Esecutato.

2.6. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione **(all. 3)**.

4 PROVENIENZA**1. Attuali proprietari:**

XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 5 dicembre 2006 rep n. 177878 / 20328 – Notaio dr XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano l' 28 dicembre 2006 ai nn. 106573 / 62893. Da XXXXXXXXXXXX. **(all. 4)**



2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà 1/2

In forza di atto di compravendita stipulato in data 8 maggio 2003 rep n. 481248 – Notaio dr XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 20 maggio 2003 ai nn. 44687 / 30605. Da XXXXXXXXXXXX .

- XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà ½
- XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà ½

In forza di atto di compravendita stipulato in data 11 gennaio 1996 rep n. 171191 – Notaio dr XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 1 il 5 febbraio 1996 ai nn. 5129 /4035. Da XXXXXXXXXXXXXXXX .

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr. XXXXXXXXXXXX alla data del 21.09.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 14 giugno, 25 e 31 luglio, 30 agosto 2023, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Nessuno risultante.



- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 28.12.2006 ai nn. 106574 / 23231 a rogito Notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 5 dicembre 2006 rep. 177879 / 20329.

a favore XXXXXXXXXXXXX . C.F. XXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Capitale € 125.000,00 - Importo ipoteca € 187.500,00 - Durata 30 anni

Grava foglio 229 - particella 92 - subalterno 706 Milano

Pignoramenti

Pignoramento del 14.07.2022 rep. 18263 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 7.09.2022 ai nn. 69655 / 48633.

contro XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di 1/1 della piena proprietà

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 229 - particella 92 - subalterno 706 Milano

Importo € 133.966,04 + interessi e spese legali

Altre trascrizioni

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

6 CONDOMINIO

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 18,52

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.400 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi:
la situazione risulta complessivamente regolare – il consuntivo non è stato ancora approvato in assemblea.
- Situazione versamenti gestione ordinaria 01/01/2023 - 31/12/2023:
emessa solo una rata in attesa dell'assemblea di chiusura gestione 2022 e preventivo gestione 2023 - saldata.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
situazione dei versamenti gestione esercizio lavori straordinari 01/10/2019 - 30/09/2024: scaduta ad oggi la rata n. 14 di € 144,74.
- **Cause in corso:** nessun'altra comunicata

Eventuali problematiche strutturali: allegata la Relazione Tecnica di cui al Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato – datato 16.06.2021, ove è riportata la conclusione: *L'uso della costruzione può continuare con l'esecuzione di interventi volti all'eliminazione di rischi derivanti da elementi non strutturali o opera accessorie.*

Il Tecnico ha certificato in data 15-07-2021 sotto la propria responsabilità, che:

- l'uso della costruzione può continuare nel biennio di validità senza interventi strutturali (art. 8.3 delle NTC 2018);



- il presente Certificato di Idoneità Statica (CIS) viene rilasciato con prescrizione biennale relativamente agli elementi strutturali non portanti e secondari;
 - il presente Certificato di Idoneità Statica (CIS) viene rilasciato con prescrizione biennale per quanto riguarda l'assenza della documentazione (ricadendo nella validità temporale di "2 anni + 13 anni") a condizione che:

- entro due anni venga reperita la documentazione richiesta, in mancanza della quale sarà necessario passare a verifiche di secondo livello;
- non si intervenga sull'impianto strutturale con modifiche sostanziali;
- non si modifichino le attuali condizioni di carico statico (cioè non si verifichi un aumento del carico statico, distribuito e/o puntuale).

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)**

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in "NAF – nuclei di antica formazione".

L'edificio non risulta vincolato.



Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):

- La scrivente ha verificato che nell'atto d'acquisto dell'esecutato l'unità immobiliare è dichiarata far parte di un fabbricato le cui opere edilizie sono iniziate in **data anteriore al 1° settembre 1967**, e che successivamente nell'unità immobiliare non sono state apportate modifiche che abbiano richiesto provvedimenti autorizzativi.

La storia catastale del bene, però, denuncia **nell'anno 1971** (ultima planimetria in Atti) una **avvenuta variazione di consistenza**, con annullo e sostituzione di 2 schede catastali degli anni '40 (di impianto originario); la scrivente ha ritenuto utile capirne la motivazione, ed ha richiesto la visura agli Uffici catastali, così verificando presso l'Archivio, in data 19 luglio 2023, che l'attuale vano del monolocale formava un bilocale con il vano a lato (sub.5), mentre l'attuale spazio di ingresso dell'appartamento faceva parte del disimpegno comune e dava accesso al bagno (ora dell'appartamento), pure comune.

Le ricerche sono proseguite con ricerche telematiche di Conservatoria condotte a ritroso (**allegata** trascrizione acquisto del sub. 17 anno 1983 - XXXXXX XXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXX) e con personale lettura presso l'Ufficio degli Atti del Notaio XXXXXXXXXXXX stipulati nel periodo di probabile esecuzione dei lavori, citati (con errori) nel rogito XXXXXXXXXXXX , in particolare:

- 7 aprile 1972 rep. n. 19898 / 9737 – Notaio XXXXXXXXXXXX - trascritto a Milano il 2 maggio 1972 ai nn. 34360 / 26606:
- 30 ottobre 1972 rep. n. 21053/10289 - Notaio XXXXXXXXXXXX- trascritto a Milano il 28 novembre 1972 ai nn. 88462 / 67089:



La scrivente ha ritenuto di approfondire le indagini, fissando appuntamento presso la Conservatoria di Milano, per la lettura dei 2 Atti sopracitati, effettuata in data 31 agosto 2023, nel tentativo di trovare qualche riferimento edilizio, in seguito alla risposta negativa del Comune, ma nulla è emerso.

In particolare:

- Il rogito del 7 aprile 1972 – Atto di deposito – Allegato “A” -

Da XXXXXXXXXXXX (proprietario dell'intero edificio) a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX, porta allegate le planimetrie dell'appartamento, del vano di cantina e del vano solaio (nel tempo stralciato).

La planimetria dell'appartamento corrisponde quasi totalmente a quella catastale del 1971 / 72 e alla successiva del 2002; non indicata finestra del vano di ingresso, verso cavedio, Anche la planimetria del vano cantina corrisponde alla catastale del 2002.

- Il rogito del 30 ottobre 1972 - Atto di deposito – Allegato “A” -

Da XXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXX (primo nominativo dello storico catastale del bene al sub. 706), cita le 2 schede catastali del 1971 (appartamento con solaio) e 1972 (cantina) e richiama le planimetrie allegate al precedente Atto.

- La scrivente ha chiesto verbalmente, in data 20 luglio 2023, ricerche all'Ufficio **Condono, con risposta negativa.**
- La scrivente ha comunque inoltrato **richiesta al Comune di Milano di visura** degli Atti edilizi risalenti al decennio 1965 – 1975 e riguardanti gli ex sub. 5 e 17; ha quindi contattato il Comune di Milano – Ufficio Visure di via Sile 8,



ricevendo in data 30 agosto 2013 la **risposta negativa alla ricerca**, per cui è giunta in data 30 agosto comunicazione p.e.c.

Non è stato ragionevolmente possibile estendere le ricerche in assenza di dati

- Ha anche verificato dal sito del Comune, che **presso il Municipio 2** di appartenenza del civico è possibile chiedere l'accesso agli atti delle pratiche edilizie eventualmente lì presentate solo dal 1986 al 30 aprile 2020.
- **L'Amministrazione condominiale ha cortesemente fornito copia della pratica edilizia S.C.I.A. PG 12497-2020** per Manutenzione straordinaria dei balconi, con demolizione e rifacimento delle solette di n.2 balconi, tinteggiatura facciate e frontalini, sostituzione pluviali e canali di gronda, adeguamento dell'altezza dei parapetti con tubolari metallici.

I lavori risultano essere stati conclusi a novembre 2020. **Allegata.**

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata non conforme alla denuncia catastale e, in assenza di ulteriori dati, date le risposte negative del Comune di Milano, è da ritenersi ragionevolmente che le modifiche catastalmente risultanti dalla planimetria dell'anno 1971/72 siano abusive.

Si prevede comunque la formazione dei 2 vani porta mancanti tra spazio di ingresso e disimpegno e tra quest'ultimo ed il cucinino, e l'installazione di n. 1 serramento porta ad ingresso del monolocale, con un costo valutato a forfait per € 2.000,00 (oneri fiscali compresi).

Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia.



Conformità catastale:**Attualmente non risulta possibile dichiarare la conformità catastale.**

Dopo aver dotato l'appartamento delle 2 porte mancanti, lo stato di fatto corrisponderà alla planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Una eventuale domanda di sanatoria potrà essere presentata, **previo accurato esame della questione con i tecnici comunali** (nella speranza che a breve vengano riattivati i normali servizi, ora limitati a mere informazioni telefoniche); la scrivente non ritiene di poter indicare un preventivo, se non l'importo "ordinario" di oblazione di € 1.000 e di € 2.000 per la pratica edilizia (oneri fiscali compresi) a firma di tecnico abilitato.

Si evidenzia, ad esempio, che il cucinino risulta praticamente "cieco", dato che la finestra verso cavedio non può attualmente contribuire alla verifica dei rapporti aeroilluminanti., e pertanto non risulta regolamentare; ciò al di là della verifica delle dimensioni dei locali, alla luce dell' attuale regolamento.

Soprattutto, l'eventuale sanatoria coinvolgerebbe l'unità immobiliare confinante, di altrui proprietà, e le ex parti comuni dell'edificio (corridoio e wc.)

8 CONSISTENZA

Il monocale si compone di uno spazio di ingresso con finestra verso cavedio (attualmente coperta da arredo) – bagno finestrato verso cavedio – disimpegno ribassato (con vano di accesso al ripostiglio in quota) – zona cucinino con finestra verso cavedio (e finestratura priva di serramento nel divisorio



verso il monolocale) - locale giorno/notte con porta finestra e balcone.

Vano di cantina.

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata

abitazione	mq.	33,00	100%	33,00
balcone	mq.	2,60	10%	0,30
cantina	mq.	12,00	10%	1,20
TOTALE	mq.	47,60		34,50

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 47,60

Superficie Virtuale mq. 34,50

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 e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.



9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
abitazione	1°/ S1	34,50	3.500,00	120.750

b. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO € **120.750,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **6.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - dato puramente indicativo:

€ **5.000,00**

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate

nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media € **2.800,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **106.950,00**

Valore arrotondato ad € **107.000,00**



La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina 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.

Milano li: 1 settembre 2023

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

1 ispezioni di Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B ricerca APE
3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito 5 visure Conservatoria
6 documentazione Condominio 7 documentazione Comune.
Copia privacy della Relazione.

