

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1084/2022

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Intera proprietà di unità immobiliare sita in Milano
Via Luigi Pasteur, 25 (appartamento)

STUDIO ARCHIMIA

Milano 20147 – Via Novara, 31 - Tel. 02.33.49.60.95 – e-mail archimia@archimia.it



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Quota dell'intero di appartamento in comune di Milano, via Luigi Pasteur, 25

Categoria: A/4 [abitazione popolare]

Dati Catastali: foglio 233, particella 212, subalterno 503

Stato occupativo

LIBERO.

Disabitata al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario.

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 74.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/



LOTTO 001(unico) (Appartamento)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Luigi Pasteur, 25 – appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo costituito da un locale con angolo cottura, bagno e antibagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà di:

- [REDACTED] proprietà per la quota di ½
- Cod. Fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] proprietà per la quota di ½ - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Coniugi in regime di comunione dei beni.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestazione attuale:

- [REDACTED] proprietà per la quota di ½
- [REDACTED] proprietà per la quota di ½

dati identificativi: **fg. 233, part. 212, sub. 503**

dati classamento: categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33 m², rendita € 151,06, scheda catastale presentata in data 24.01.1995 Protocollo n. 02698116.

Indirizzo: Via Luigi Pasteur, 25 – Milano.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento (da nord in senso orario)

Via Pasteur; altra proprietà; sottostate terrazzo di altra proprietà e ballatoio comune; vano scala e altra proprietà.

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 DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano.

Fascia/zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo.

La via Pasteur è una via breve a senso unico orientata est ovest che collega il Viale Monza con la via Padova, all'altezza della fermata MM Pasteur.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica residenziale e commerciale.



Tipologia residenziale prevalente: abitazioni economiche, popolari e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Traffico modesto sulla via Pasteur con parcheggi sufficienti a pagamento o per residenti. Traffico intenso sul viale Monza.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici, ospedali e giardini pubblici (il parco Trotter è a poche centinaia di metri).

Attrazioni storiche: nulla di particolare da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie e sotterranei. Sul Viale Monza è presente la fermata Pasteur della linea rossa (MM 1) a circa 100 metri.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km lo svincolo Lambrate della tangenziale est.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

L'appartamento in esame è parte di un complesso edificato nei primi anni '60 del secolo scorso, di 5 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

- Struttura: c.a.
- Facciate: intonaco tinto rosa; condizioni: discrete.
- Accesso: portone posto sulla via Pasteur a filo marciapiede in ferro e vetro con portoncino pedonale centrale e pulsantiera citofoni a lato.
- Scala interna: in pietra, a rampe parallele e parapetto in ferro.
- Ascensore: presente.
- Portineria: non presente.
- Condizioni generali dello stabile: discrete/mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato – fotografico)

L'abitazione è composta da un monolocale con angolo cottura, un bagnetto e un antibagno.

- Esposizione: unica esposizione sul lato strada (nord).
- Pareti: tinta con finitura in spugnato di colore giallo; piastrelle in ceramica fino h. 1,60 m in bagno e nell'antibagno.
- Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco.
- Pavimenti: prefinito.
- Infissi esterni: è presente un'unica finestra con serramento in alluminio di colore grigio e doppio vetro. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane scorrevoli in legno di colore grigio.
- Porta d'accesso: in legno dell'epoca a doppia anta con tre serrature.
- Porte interne: a soffietto in pvc quelle del bagno e dell'antibagno.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza e contatore a lato ingresso; interruttori, prese e punti luce dell'epoca in quantità sufficiente ed in posizioni idonee. Non funzionante.
- Impianto idrico: sottotraccia, non funzionante.



- Impianto termico: centralizzato condominiale alimentato a metano. E' presente un unico radiatore sotto la finestra.
- Acqua calda sanitaria: alimentata da boiler elettrico posizionato in cucina.
- Servizi igienici: un unico bagnetto cieco con aspiratore e con lavabo e wc. La doccia è presente nell'antibagno.
- Impianto di condizionamento: è presente uno split scollegato.
- Altezza dei locali: 3,12 m.
- Condizioni generali: scadenti, in stato di abbandono prolungato.

Si segnala che il contatore del gas, collocato sulla parete sud, risulta sigillato da ottobre 2022.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 11.03.2023 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Informazione non fornita dall'Amministratore (vedi dichiarazione allegata).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 5 aprile 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Matteo Rossi nel corso del quale è stato necessario effettuare l'accesso forzoso mediante l'intervento del fabbro incaricato. Il bene è risultato disabitato ed inutilizzato da tempo e privo di letti.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come danti causa gli eseguiti. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 15.03.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

1. ██████████ proprietà per la quota di ½ dal 09.11.2007;
2. ██████████ proprietà per la quota di ½ dal 09.11.2007.

Coniugi in regime di comunione dei beni.

In forza di atto di vendita del 09.11.2007 a rogito notaio Conti Carlo di Monza rep. 16062/10473 trascritto a Milano 1 in data 13.11.2007 ai nn. 86368/50305 per acquisto dal sig. ██████████



4.2. Precedenti proprietari

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile non ancora censito ma identificato al foglio 233, part. 212, sub. 503 è pervenuta con atto di compravendita del 22.02.1995 rep. 15414 a rogito notaio Riccardo Genghini di Milano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 27.02.1995 ai nn. 7843/5015.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, del 16.12.2022 implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 13.04.2023 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**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta 13.11.2007 ai nn. 86369/19693 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.11.2007 rep. 16063/10474 Notaio Conti Carlo di Monza a favore di [REDACTED] contro

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui capitale € 120.000,00 per una durata di 30 anni gravante sul bene pignorato in esame.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 09.12.2022 ai nn. 94903/66336.

A favore di [REDACTED]
contro

- [REDACTED]



•

sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene pignorato in esame per l'importo complessivo di € 123.306,23 oltre interessi e spese gravante sull'immobile in esame.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via Pasteur n. 25. Il condominio è attualmente amministrato [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono.

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,5;
- periodo esercizio: 01.01.2022 – 31.12.2023.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 739,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 791,82 + 184,76 (1° rata 2023) = € 976,58

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare.

CIS: non fornito (vedi dichiarazione allegata).

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata.

Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona TUC (tessuto urbano consolidato) e TRF (tessuto di recente formazione) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.



- L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

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

Il sottoscritto ha depositato in data 04.04.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia della pratica edilizia citata sull'atto di provenienza, costituita da comunicazione al Comune di Milano ai sensi degli artt. 31 e 48 della Legge 457 del 5 agosto 1978, dell'art. 7 della Legge n. 94 del 25 marzo 1982 e dell'art. 29 del Regolamento Edilizio.

Il Comune in data 10 luglio 2023 ha trasmesso al sottoscritto la scansione del fascicolo suddetto che viene qui per intero allegato.

Si tratta di una richiesta di autorizzazione presentata in data 18.07.1994 P.G. n. 234250 presentata dal [REDACTED] per il frazionamento di unità immobiliare in due distinte unità. Il parere favorevole dell'USSL è stato rilasciato in data 04.10.1994 e dalla conferenza di servizi in data 17.10.1994. La comunicazione di inizio lavori è del 25.01.1995 P.G. n. 2267340.

Il silenzio assenso è maturato in data 16.10.1994.

7.2. Conformità edilizia

A seguito del primo sopralluogo presso il bene in esame svoltosi alla presenza del custode giudiziario in data 5 aprile 2023 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi, quanto a distribuzione e destinazione interna, non coincideva perfettamente con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 24.01.1995.

Il sottoscritto procedeva poi al calcolo della superficie del bene, sulla base della planimetria catastale e delle misure effettuate nel corso del sopralluogo. Il valore finale della superficie netta calpestabile risultava inferiore ai 28 m² minimi, previsti dal regolamento edilizio per gli alloggi.

Stante la presunta irregolarità, il sottoscritto attendeva l'invio della pratica edilizia da parte del Comune al fine di verificare se quanto riscontrato fosse stato autorizzato.

Visionata la pratica edilizia acquisita ed in particolare la tavola grafica di progetto, si constata che la superficie netta calpestabile dichiarata era di 28,06 quindi maggiore di 28 m² previsti dal regolamento, ma anche maggiori a quelli rilevati dal sottoscritto.

Al fine di togliere ogni dubbio sulla consistenza reale dell'unità in esame, il sottoscritto richiedeva immediatamente al custode la possibilità di svolgere un ulteriore sopralluogo per eseguire un rilievo particolareggiato dell'unità che veniva quindi effettuato in data 17 luglio 2023.

La tavola grafica del suddetto rilievo viene allegata alla presente perizia ed evidenzia che la superficie netta calpestabile è pari a 27,32 m², inferiore a 28 m² e pertanto non regolare per un alloggio.

In conclusione, si dichiara la **difformità** edilizia.

Osservazioni

Le uniche regolarizzazioni possibili sono: il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio o laboratorio, oppure l'annessione dell'unità ad una unità residenziale contigua.

Costi stimati

Si stimano di seguito i soli costi delle rispettive pratiche amministrative:

- nel primo caso di comunicazione in Comune e variazione catastale, pari ad € 1.000,00 oltre oneri di legge;
- nel secondo caso, di Scia per opere edilizie di fusione immobiliare e relativa variazione catastale, pari ad € 1.500,00 oltre oneri di legge, ed escluse le opere edilizie, essendo queste non determinabili a causa di condizioni non prevedibili con sufficiente attendibilità, ad es. se la fusione sarà sullo stesso piano o su piani diversi, se verranno o meno mantenute le utenze elettriche e idrauliche distinte ovvero verranno unificate, ecc.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non perfettamente conforme.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata ad eccezione dell'apertura dell'antibagno che si trova sulla parete sud e non sulla parete est.

Per regolarizzare la difformità occorrerà presentare una denuncia di variazione con procedura Docfa il cui costo si stima in € 500,00 comprensivo di oneri professionali, diritti catastali e oneri di legge; nel caso della variazione della destinazione d'uso, tale costo è già contenuto in quello stimato al § precedente.

Si dichiara pertanto la difformità catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo effettuato sul posto dal sottoscritto, 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
Abitazione	mq	32,0	100%	32,0
				32,0
				mq lordi
				mq commerciali

9 STIMA

10.1. 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 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 del bene.

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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022
Zona D36 – Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo
Abitazioni economiche con stato conservativo normale:
Valore mercato prezzo min. 1.850,00 €/m² - prezzo max. 2.450,00 €/m²
Uffici con stato conservativo ottimo:
Valore mercato prezzo min. 1.650,00 €/m² - prezzo max. 2.650,00 €/m²



- CAMERA COMMERCIO - MILANO

Periodo: 2° semestre 2022

Città - Settore nord – Comune di Milano

Zona: Brianza-Pasteur

Abitazioni vecchie o da ristrutturare:

Periferia: valore di compravendita prezzo min. 2.500,00 €/m² - prezzo max. 3.500,00 €/m²

Uffici:

Periferia: valore di compravendita prezzo min. 2.100,00 €/m² - prezzo max. 3.200,00 €/m²

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni ed uffici in varie condizioni conservative, che oscillano tra 1.300,00 e 3.500,00 €/m².

10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/4	32,0	€ 2.500,00	€ 80.000,00
				€ 80.000,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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** € 80.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1.500,00
- Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio: -€ 976,58

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 73.523,42
 arrotondato **€ 74.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali danti causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate del 15.03.2023).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail 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: 27/07/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Luigi Carretta

