

Tribunale di Milano

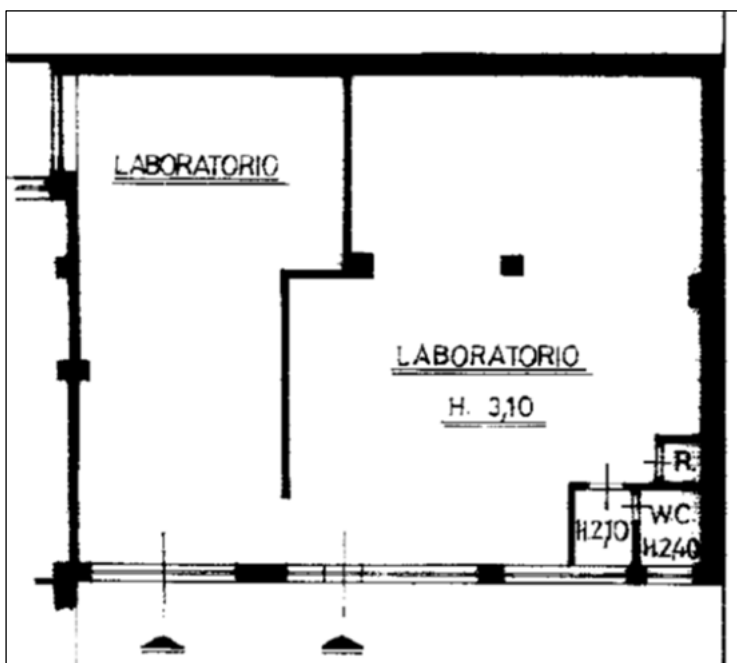
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 776/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via Ascanio Sforza, 81



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Milano via Ascanio Sforza n. 81

Categoria: **C/3** [Laboratori per arti e mestieri]

Dati Catastali: foglio **547**, particella **460**, subalterno **703**

Stato occupativo

Corpo unico: libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 108.000,00

Piena proprietà – da occupato (per completezza): € 81.000,00

Criticità da segnalare

Nessuna



LOTTO UNICO**(Laboratorio)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO UNICO****1.1. Descrizione del bene****LABORATORIO (attualmente ad uso uffici – non conforme all'accatastamento)**

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ascanio Sforza, 81 - piano seminterrato consistente in:
stato accatastato: due locali ad uso laboratorio e un servizio igienico

stato rilevato: alla data del sopralluogo si constatava che l'unità immobiliare di fatto è stata suddivisa in uffici così distribuiti: reception, tre uffici/sale riunioni, due bagni, ampio disimpegno e ripostiglio.

In merito alla regolarità edilizia e catastale dello stato di fatto rilevato si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 29/10/2004 Repertorio n.: 222083 Raccolta n.: 25673 Trascrizione a Milano 1 del 25/11/2004 Registro generale n. 94573 Registro particolare n. 57593 gli odierni Debitori divenivano pieni proprietari del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**LABORATORIO (attualmente ad uso uffici – non conforme all'accatastamento)**

Intestato:

-

- Proprietà 1/2

-

- Proprietà

1/2

dati identificativi: **foglio 547, particella 460, subalterno 703**

dati classamento: cat. **C/3**; classe 7; zona censuaria 2; consistenza 145 m²; Superficie catastale: totale 151 m²; rendita € 462,85

indirizzo: VIA CARDINALE ASCANIO SFORZA n. 81 Piano S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Da Nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, mappale 116, mappale 139, cortile comune al mappale 458.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Tipologia prevalente: residenziale di pregio medio-basso.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana linea 2 fermata Famagosta a circa 1 km.

Linee bus sia sulla circonvallazione esterna (via Tibaldi) a circa 300 m.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 1,5 km circa dall'imbocco dell'autostrada A7 Milano-Genova.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da più edifici, edificato tra gli anni '50 e '60. L'accesso avviene dalla via Ascanio Sforza 81, da qui attraverso un vialetto si giunge al cancello carraio e pedonale del condominio in oggetto. Superato il cancello interno, attraverso il viale condominiale si giunge al terzo edificio interno. Dalla rampa carraia si discende al piano interrato e da qui si accede all'unità in oggetto, il cui ingresso apre sulla rampa.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in klinker;
- accesso: cancello pedonale e carraio metallico;
- scala interna: n.r.;
- ascensore: n.r.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

3 LABORATORIO (attualmente ad uso uffici – non conforme all'accatastamento)

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Ascanio Sforza, 81 piano seminterrato consistente in:

stato accatastato: due locali ad uso laboratorio e un servizio igienico

stato rilevato: alla data del sopralluogo si constatava che l'unità immobiliare di fatto è stata suddivisa in uffici così distribuiti: reception, tre uffici/sale riunioni, due bagni, ampio disimpegno e ripostiglio.

- esposizione: affaccio Ovest;
- porta di accesso: Porta a vetri;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro;
- sistema di oscuramento: n.p.;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: prevalentemente marmo;



- rivestimenti: in ceramica nei bagni;
- plafoni: marmo nel bagno principale, gres ceramico nel secondo bagno
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con emissione tramite radiatori;
- servizi igienici: attrezzati con vasi igienici, lavabi e bidet;
- altezza dei locali: 3,00 m;
- condizioni generali: discrete.

3.1 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.P.E. in data 22/05/2017 con scadenza 22/05/2027. Classe energetica E consumo 558,36 kWh/m²a.

3.2 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3.3 Certificato di idoneità statica

A seguito di richiesta dello scrivente, l'amministratore di condominio inviava CIS del condominio in oggetto (vedi allegato 13).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dall'incaricato di uno dei Debitori che aveva la disponibilità delle chiavi. L'immobile era privo di arredi e appariva non utilizzato da diverso tempo, così come riferito dall'incaricato che ha mostrato l'immobile.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha comunque per scrupolo inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *"da interrogazioni effettuate nei nostri sistemi informativi, risulta che per l'immobile ubicato in Milano in via cardinale Ascanio Sforza 81 (Fg. 547, Mapp. 460, Sub. 703) è stato stipulato e registrato il contratto di locazione TNL14T011185000LC in cui i sigg risultano locatori. In allegato il testo del contratto e la ricevuta di registrazione, da cui risulta che il contratto si sia concluso nel 2020. Tuttavia, da interrogazioni effettuate non risulta assolta l'imposta di registro sulle singole annualità e non sappiamo se il contratto sia ancora in essere"*.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.ssa _____, redatto in data 13/09/2021 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica



nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 14**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

- - Proprietà 1/2
- - Proprietà 1/2

In forza di atto di compravendita in data 29/10/2004 Repertorio n.: 222083 Raccolta n.: 25673 Trascrizione a Milano 1 del 25/11/2004 Registro generale n. 94573 Registro particolare n. 57593.

Contro:

-
-
-
-
-

4.2 Precedenti proprietà

- per la quota di 2/24
- - per la quota di 2/24
- di 2/24
- - per la quota di 2/24
- - per la quota di 16/24
- 16/24
- - per la quota di 2/24

In forza di successione in morte di
e deceduto in data .

Dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 02/03/2001 al n. 1 vol. 619 e non trascritta. Accettazione tacita trascritta in data 25/11/2004 ai nn. 94574/57594.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.ssa , redatto in data 13/09/2021 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 14**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.



L'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 31/07/2008 ai nn. 48134/10536 – capitale €200.000,00 totale €300.000,00.

A favore:

Contro:

-

-

-

-

di ipoteca

quale debitore non datore

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 in data 05/05/2021 ai nn. 34503/5791 – capitale €12.985,39 totale €14.545,00

A favore:

Contro:

-

-

• Pignoramenti

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 24/08/2021 ai nn. 69474/48705

A favore:

Contro:

-

-

• Altre trascrizioni

Nessuna che risulti trascritta

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 14**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio

Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo riscontrava la richiesta (si veda **all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

PROPRIETA' 4,230

GESTIONE n.d.

RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO 6,345



6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2021/2022: 26.570,81€
- spese maturate nella gestione 2022/2023: 1.827,36 €
- spese straordinarie rifacimento centrale termica: € 1.502,32
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'unità immobiliare è posta a piano interrato raggiungibile tramite rampa. Tuttavia la rampa risulta avere una pendenza superiore al 5% previsto dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile - art. 20 delle Norme di Attuazione
- AMBITO SOTTOPOSTO A TUTELA PAESAGGISTICA TRA NAVIGLIO GRANDE E PAVESE (Art. 136 del DLgs n. 42/2004): Ambito tra Naviglio Grande e Pavese

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti e copie estratte):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione delle opere relative a quanto in oggetto è stata iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e che a seguito della realizzazione di opere interne è stata presentata denuncia di inizio attività al comune di Milano in data 1 agosto 1996 n. 7937 di protocollo.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Milano accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 961 in data 17/07/1978 riguardante opere di manutenzione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 937 in data 29/04/1980 riguardante opere di manutenzione del fabbricato.



In merito alle successive pratiche

Il sottoscritto ha richiesto copia della DIA in data 01/08/1996 prot. 7937 citata nell'atto di provenienza. Ad oggi, nonostante numerosi solleciti, non è stato possibile visionare la pratica. Il sottoscritto integrerà tempestivamente la presente non appena verrà messa a disposizione la pratica.

Daslla visura storica catastale risulta un cambio d'uso da magazzino a laboratorio, con diversa distribuzione interna in data 10/04/1997. La scheda catastale in atti è datata proprio 10/04/1997: è quindi immediatamente successiva alla pratica DIA prot. 7937 menzionata nell'atto di provenienza. E' presumibile quindi che la pratica DIA riguardi il cambio d'uso da magazzino a laboratorio che risulta dalla scheda catastale in atti, del 1997. Tuttavia di quanto sopra il sottoscritto non ha prova certa perché la pratica edilizia, più volte sollecitata, non è ancora stata messa a disposizione.

Alla data del sopralluogo, in ogni caso, si constatava che la distribuzione interna e la destinazione dei locali non corrisponde alla scheda catastale. La destinazione d'uso nei fatti è "uffici", mentre da scheda catastale la destinazione risulta "laboratorio".

Conformità edilizia:

Come già esposto, le pratiche edilizie richieste non sono state messe a disposizione del sottoscritto, nonostante ripetuti solleciti.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si sono riscontrate alcune difformità:

- la distribuzione interna dei locali non corrisponde, essendo state realizzate numerose pareti divisorie non rappresentate in planimetria, ed essendo stato spostato il servizio igienico;
- la destinazione d'uso non corrisponde: i locali sono adibiti ad uffici, mentre planimetria catastale e visura catastale riportano la destinazione C3 - laboratorio.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da planimetria catastale e destinazione catastale risultanti in atti. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha richiesto copia del certificato di abitabilità, la documentazione reperita è datata 1960 e 1967, e non è direttamente riferibile al fabbricato interno al cortile in cui è ubicata la u.i. oggetto del pignoramento.

Per quanto è dato sapere, la documentazione messa a disposizione dal Comune è l'unica reperibile con le informazioni disponibili. E' lecito presumere con ragionevole margine di certezza che la costruzione è stata realizzata antecedentemente al 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza, ma di questo lo scrivente non ha prova certa.

7.2 Conformità catastale

Come già esposto, dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si sono riscontrate alcune difformità:

- la distribuzione interna dei locali non corrisponde, essendo state realizzate numerose pareti divisorie non rappresentate in planimetria, ed essendo stato spostato il servizio igienico
- la destinazione d'uso non corrisponde: i locali sono adibiti ad uffici, mentre planimetria catastale e visura catastale riportano la destinazione C3 - laboratorio.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



8.1.1 Laboratorio

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Laboratorio	mq.	149,7	100%	149,7
		149,7		149,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 – Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Laboratori: prezzo min. 800€/mq prezzo max. 1.200€/mq

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi

Listino 2 del 2022

Zona: Città - Settore SUD – Cermenate-Ortles

Uffici: prezzo min. 600 €/mq max. 850 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come



libero, si stima in: € 130.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Laboratorio	C/3	149,7	€ 868,40	€ 130.000,00
			TOTALE	€ 130.000,00

Totale LOTTO UNICO € 130.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 130.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 6.500,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: messa in pristino dei luoghi. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 15.000,00
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili. -€ 500,00

€ 108.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 108.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (si espone per completezza) € 81.000,00

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-



Il sottoscritto _____ 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 14 marzo 2023

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale C03
- all. 3.** visura storica catastale C03
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Regolamento di condominio
- all. 12.** Certificato cumulativo residenza e stato civile
- all. 13.** Certificato idoneità statica
- all. 14.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** copia privacy della perizia

