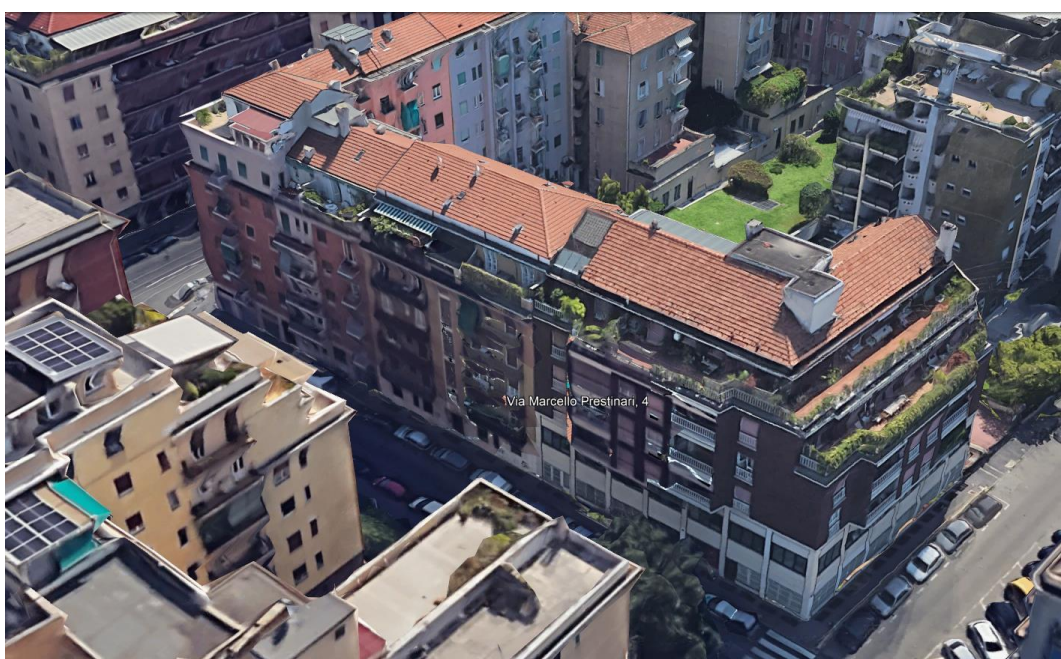


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 350/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Custode: avv. Donatella Alpegiani

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: Appartamento posto al piano quarto, con annesso vano di solaio al piano sottotetto, in Milano alla Via Marcello Prestinari n.4

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in MILANO alla Via Marcello Prestinari n.4

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

foglio 131, p.lla 251, sub. 11 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 205.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni del Condominio
- 08) Regolamento di Condominio
- 09) Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO
(Appartamento con vano di solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano quarto, composto da un locale oltre servizi con annesso vano di solaio al piano sottotetto, in Milano alla Via Marcello Prestinari n.4.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
XX, Proprietà per 1/1.
Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue:

Intestazione:

XX, Proprietà per 1/1;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Fg. 131, p.lla 251, sub. 11: Z.C. 2; Cat. A/3; Classe: 4; consistenza: 3 vani; superficie catastale totale: 49 mq.; rendita: €. 410,58 - *Indirizzo:* VIA MARCELLO PRESTINARI n. 4 Piano 4-6.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/11/2013 Pratica n. MI0576674 in atti dal 04/11/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 130739.1/2013); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; VARIAZIONE del 15/06/1988 in atti dal 28/06/1991 MIGLIORE IDENTIF. SOLAIO (n.10187/1988); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: a nord via Prestinari, ad est mappale 506, a sud proprietà di terzi, ad ovest enti comuni;

Del solaio: a nord corridoio comune, ad est solaio di terzi, a sud corpo basso di cui al mappale 251 sub. 21, ad ovest solaio di terzi.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Milano, nella zona Periferica/BOVISA/

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano
progettazione e consulenza tecnica forense



BUASAN/ IMBONATI, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con alta densità abitativa.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è dotata dei servizi di quartiere, nelle vicinanze dell'immobile si trova qualche plesso scolastico, struttura sportiva e uffici pubblici.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 300 metri vi sono varie fermate della linea tram n°2 e autobus n°82.

La stazione ferroviaria più vicina è Bovisa delle ferrovie Trenord e dista circa 1.000 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio edificio di carattere residenziale, risalente agli anni '50 del secolo scorso, incastonato nella cortina Nord di via Prestinari. Il fabbricato si configura come una stecca di case in linea dotata di struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi; si compone di cinque piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre un piano seminterrato, in cui vi sono le cantine, ed il piano sottotetto, in cui vi sono i solai; presenta unico corpo scala con ascensore. L'unità staggiata è sita al piano 4° ed è corredata di un solaio al piano sottotetto. L'ultimo piano non è raggiungibile con l'ascensore.

L'edificio è dotato di riscaldamento centralizzato ed è privo del servizio di portineria. Il fabbricato presenta linee compositive essenziali e finiture di tipo civile. Lo stato di conservazione generale è mediocre.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano quarto, oltre un vano di solaio al piano sesto sottotetto. L'appartamento presenta un locale, cucina ed un bagno, oltre disimpegno d'ingresso, è dotato di un balcone prospiciente verso la via Prestinari. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, ad eccezione del disimpegno d'ingresso.

Appartamento:

- esposizione: mono esposto verso Nord - Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno, con altezza fino a circa un metro e mezzo, e nell'angolo cottura solo sul piano di lavoro;
- pavimenti: in piastrelle di tipo graniglia;
- infissi esterni: originari in legno con vetro singolo ed in cattivo stato di conservazione;
- porta d'accesso: portoncino di legno;
- porte interne: battenti in legno tamburato con specchiature di vetro. Tutte le porte sono allo stato originario ed in cattivo stato di conservazione. I vetri non sono dotati di sistemi di sicurezza;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni e contatori di calorie;
- acqua calda sanitaria: con boiler elettrico installato sulla parete del bagno;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e lavatrice;
- altezza dei locali: circa 2,90 in tutti gli ambienti.



Solaio:

- raggiungibile salendo un piano di scale non servito dall'ascensore, presenta finiture rustiche ed una porta battente di legno con lucchetto.

Condizioni generali del lotto di vendita: cattive.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un Attestato di Prestazione Energetica di natura condominiale scaduto per decorrenza dei termini.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore di Condominio ha comunicato che è stato eseguito il CIS riguardo all'immobile in oggetto.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dal debitore che vi abita.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dall'UT 04 di Milano con nota del 07-10-2024, dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risulta alcun contratto di locazione in vigore in cui il debitore risulti come dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1;

in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giovanni Averoldi da Monza in data **20/05/2003** rep. n. 93524/26919, registrato a Monza l'05.06.2003 al n.1965 Serie 2V e trascritto il **28/05/2003** ai n.ri 47306/32080, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In detta sede l'acquirente, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

4.2. Precedenti proprietari

NESSUNO nel ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **12/01/2025** 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

Eventuali note: NESSUNA

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

• Iscrizioni

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 il **03/04/2023** - Registro Particolare 3535 Registro Generale 22799 - derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 93525/26920 del 20/05/2003, capitale €.120.000,00 per totali €.240.000,00; in rinnovazione di ipoteca iscritta il 23/05/2003 al particolare n.7939

a favore di: **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.**, sede VERONA (VR), C.F. 032312702356;

contro: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, debitore non datore di ipoteca;

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, debitore non datore di ipoteca;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• Pignoramenti

- a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 il **10/06/2024** - Registro Particolare 29458 Registro Generale 39019, Uff. Giudiziario di Milano Repertorio 6422/2024 del **22/05/2024**;

a favore di: **BANCO BPM S.P.A.** sede MILANO, C.F. 09722490969, proprietà per 1/1;

contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/1;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA



6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Prestinari 2-4 Milano, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo STUDIO AGOSTEO - Grasso Laura con sede in Via Baranzate, 79/E, 20026 Novate Milanese MI, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Il Conguaglio 2022/2023 ammonta a un debito di €. 2.884,87; il consuntivo 2023/2024 non è stato ancora approvato in assemblea; il preventivo 23/24 di gestione ordinaria ammontava ad € 1.455,12.
- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto:
- Posizione debitoria verso il Condominio al 07/10/2024 per l'importo di circa €.8.000,00. Per ogni approfondimento si rimanda alla documentazione condominiale allegata.
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: Sì, gestione straordinaria citofoni e rifacimento vano scala per € 379,13;
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: Il precedente amministratore, (...), ha maturato un debito verso fornitori per il quale è in corso azione legale nei suoi confronti. L'importo del debito è già stato richiesto ai condomini ad eccezione delle spese legali.
- Dalla documentazione pervenuta si evince che sono emerse fatture insolte verso i fornitori del Condominio per circa €. 30.000,00. Per ogni approfondimento si rimanda alla documentazione condominiale allegata.
- Se esiste portineria e con quali orari: Non è presente servizio portineria
- Il riscaldamento è centralizzato.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: E' stato eseguito il CIS.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Sussiste una servitù come da Paragrafo F del Regolamento di condominio che riguarda l'area bassa tra i civici 2 e 4 sul lato interno.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'Edificio è dotato di ascensore ma presenta varie criticità:

il vano dell'ascensore è molto stretto, pertanto bisogna valutare se tali dimensioni sono compatibili con le dimensioni della carrozzina;

nell'appartamento vi sono vari vani di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo per il superamento delle barriere architettoniche;

il solaio resta comunque non accessibile, inquanto l'ultimo piano non è servito dall'ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggiata:

In base alle indicazioni riportate nell'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto fu edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, in forza delle seguenti Licenze Edilizie: in data 04/09/1956 Atti n. 143551/33275/1956 n°2505, in data 07/08/1961 Atti 94088/2781/1961 n°2709; in data 26/08/1963 Atti 129003/3163/1963 n°2184 e in data 14/12/1977 Atti 108689/2264/77 n° 2788.

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti di fabbrica, presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Licenza di Occupazione n°393 a decorrere dal 11/06/1958, rilasciata il 09/07/1965 con Certificato di collaudo statico 18/09/1957 per soprizzo;

Licenza Edilizia 02/05/1957 Atti 26373/7053/57.

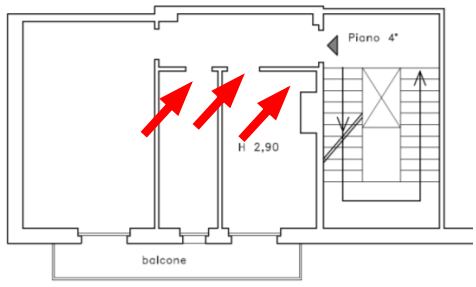
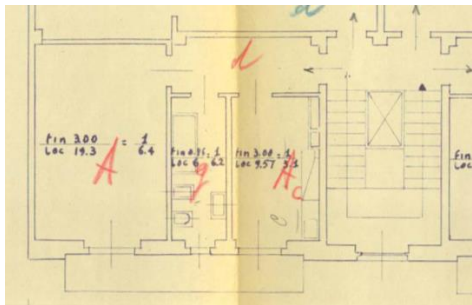
7.1. Conformità edilizia:

Considerando che, all'esito del sopralluogo peritale, l'unità staggiata risultava essere allo stato originario, si è provveduto a verificare la conformità rispetto alla Licenza Edilizia 02/05/1957, a cui risultava allegata la planimetria del piano tipo inerente all'appartamento. Secondo una prassi ricorrente al tempo, non veniva rappresentata la planimetria dei solai di sottotetto.

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Formazione di porte interne con vani di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo vigente;
- b) Mancanza di porta di separazione tra la cucina ed il disimpegno del bagno
- c) Difforme realizzazione di una nicchia nel tavolato della cucina;
- d) Omessa rappresentazione della divisione dei solai.

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le criticità rilevate e le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.

	
Rilievo schematico dello stato di fatto	Titolo edilizio

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.



A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui ai punti a), b) riguardano le norme ergonomiche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e le norme igieniche e dovranno essere eliminate nel quadro più ampio dei lavori di ristrutturazione di cui l'immobile comunque necessita.

Le difformità di cui ai punti c), d) per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.2. Conformità catastale

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata, alla luce dei lavori di adeguamento necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. Locali principali	49,81	100%	49,81
Superfici di ornamento			
Sup. balcone	6,28	25%	1,57
Vani accessori			
Solaio	6,30	20%	1,26
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 62,39 mq)			53 mq



9 STIMA**9.0. 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 complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: MILANO (MI)

Zona: D31 - Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Abitazioni di tipo civile stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 4200/ prezzo max. 5000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 12,10 / prezzo max. 19,00 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	53	€. 5.000	€. 265.000
Somma valore complessivo del Lotto				€. 265.000

9.3. 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 01	€ 265 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 13 250,00
Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione ed	
• adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 40 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 4 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 3 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO € 204 750,00
arrotondato **€ 205 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione che è stato possibile reperire risulta che l'edificio fu costruito da un operatore economico privato, senza il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 email 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: 15/01/2025

l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini

