

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 619/2024

promossa da:

contro: l

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/03/2025 h: 11.00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) Via Mantegazza 25/4



Arch. /...

Milano

email :

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via Paolo Mantegazza 25/4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 127, particella 131, subalterno 713

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Non pervenuta risposta dall'Agenzia delle Entrate

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 36.500,00

da occupato: € non ricorre il caso

LOTTO UNICO

(Immobile al piano seminterrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Mantegazza n. 25/4, appartamento posto al piano seminterrato composto da due locali con bagno.

N.B. Nell'atto di acquisto l'immobile viene venduto come appartamento posto al piano seminterrato composto di un locale e servizi, con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

La categoria catastale alla data della redazione della presente perizia è ancora A/3 (abitazione civile di tipo economico), nella visura catastale storica è presente l'avvenuta variazione catastale da laboratorio C/3 ad abitazione A/3, ma presso gli uffici comunali non è stato rinvenuto il titolo edilizio che ha autorizzato il cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento aravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di l
 nato _____, codice fiscale _____,
 _____, coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

Intestati: . nato : Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: **fg.** **part.** , **sub.** .

dati classamento: categoria A/3, classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 56 mq, Rendita 290,51.

Indirizzo: Via Paolo Mantegazza n. 25/4, Piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 20/12/2004, pratica n. MI0863768 in atti dal 20/12/2004
- Variazione della destinazione del 19/12/2003, partica n. 965601, in atti dal 19/12/2003
LABORATORIO - ABITAZIONE (n. 69936.1/2003)
- Divisione del 19/12/2002, pratica n. 980942, in atti dal 19/12/2002, Divisione (n. 74391.1/2002)
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Variazione del 28/04/1988 in atti dal 25.10.1999, Formazione bagno (n. 7012.1/1988)

- Classamento del 07/06/1976, in atti dal 15/06/1994 istanza n. 14287/93 (n. 30253.1/1976)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'immobile: cortile mappale 131, locale comune e vano scala comune, proprietà di terzi, cortile mappale 131 e proprietà di terzi.

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

Nessung.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di **Milano**

Fascia/zona: periferica/ Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Caratteristiche zona: periferica nord, quartiere Villapizzone

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: prevalentemente residenziale e commerciale a media intensità di traffico, con sufficiente possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Parco Testori (a metri 500 circa), negozi, supermercato, scuole, asilo. Politecnico di Milano.

Principali collegamenti pubblici: passante ferroviario, stazione Villapizzone a 200 m e tram 12 a 500 m

Collegamento alla rete autostradale: Strada Statale del Sempione (SS33) e Svincolo Autostradale Certosa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di pianta rettangolare, di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, prevalentemente abitativo, costruito alla fine degli anni '50.

- struttura: con pilastri e travi in c.a. e solette con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, murature esterne in laterizio
- tetto: con manto in tegole e struttura in legno
- facciate: con zoccolo in pietra tipo bugnato, klincher e intonaco tipo terranova
- scala interna: in c.a.
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

L'amministratore dello stabile Dott. _____ ha dichiarato che nello stabile non è presente amianto, che lo stabile non è soggetto alla prevenzione incendi e che non è in possesso di conformità elettriche (cfr. all).

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano seminterrato dello stabile con accesso solo dall'esterno, dapprima da cortile principale comune ad altri stabili e poi da una rampa carraia di accesso ai boxes che conduce ad un cortiletto ribassato posto al piano interrato, dove sono presenti anche gli spazi comuni destinati alla raccolta dei rifiuti.

Corpo A:

L'immobile si compone di due locali con bagno:

- esposizione: unica su cortile
- pareti: rivestite in ceramica nel bagno ed in un locale adibito a cucina
- pavimenti: in ceramica o simile
- infissi esterni: in ferro con monovetro
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: non a norma, non verificata funzionalità
- imp. idrico: non a norma, non verificata la funzionalità delle tubazioni e degli scarichi
- imp. termico: a termosifoni non funzionante, impianto non verificabile in sede di sopralluogo
- acqua calda sanitaria: non rinvenuta caldaia / boiler elettrico per produzione acqua calda, non presente
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia, non verificata funzionalità degli scarichi della tubazione acqua
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa

Condizioni generali dell'immobile:

sostanzialmente scarse, impianti vetusti non funzionanti o non presenti, non si è potuto accertare se quelli del bagno siano funzionanti, nel locale principale sono presenti tubazioni a vista della colonna dell'acqua comune e degli scarichi comuni.

L'immobile presenta inoltre tracce diffuse sulle pareti di umidità provenienti dal pavimento e di infiltrazioni provenienti dal terrapieno del cortile.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in corso di validità.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Negli atti di fabbrica si è rinvenuto il collaudo statico dell'edificio eseguito dall'Ing. in data 5 Ottobre 1960 e successivo visto prefettizio n. 249 del 30/11/1960. L'amministratore dello stabile ha dichiarato che è in possesso di Certificato di idoneità statica ma con prescrizione lavori da effettuare (cfr all.).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile era libero da persone, in stato di palese abbandono e non in uso all'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha fatto richiesta a mezzo pec all'agenzia delle entrate di Milano 1 e 2 di accertare la presenza di contratti di locazione per il bene pignorato ma non ha avuto alcun riscontro(cfr all).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Il bene è attualmente di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [redacted] data 22 Giugno 2004, rep. nn. 16558/2640, trascritto a Milano 1 in data 2004, ai nn. 53436/30344.

A/c dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

4.2. Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] (MI), in data 13/12/2003 rep. 2539, trascritto a Milano 1 il 24/12/2003 ai nn. 102659/65842.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] in Milano alla data del 16/07/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico) alla data del 14/02/2024 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: nulla da evidenziare.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23 Maggio 2024 ai nn. _____, presso la Conservatoria di Milano 1, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ con sede in Milano, codice fiscale _____ contro _____ (debitore ipotecario) e _____ (debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca € ____.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria, iscritta il 15 luglio 2004 ai nn. 53437/11888, presso la Conservatoria di Milano 1, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore _____ VI con sede in Boloana, codice fiscale 12931320159, _____ nato in _____ (debitore ipotecario) e _____ a, nato in _____ (debitore non datore di ipoteca).

Importo ipoteca € 260.000,00.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto l'8/10/2009 a Milano 1 ai nn. 57548/37533 a per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del Condominio Via _____ 20,4 con sede in Milano, codice fiscale 95712900158. Annotazione di cancellazione n. 7356 del 04/12/2024.

Pignoramento immobiliare trascritto il 15/07/2009 a Milano 1 ai nn. 49139/36934 con _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di _____ con sede in Milano, codice fiscale _____

Nota: Nell'atto di pignoramento del 2009 e nella relativa nota di trascrizione, l'esecutato viene generalizzato come _____; ichandra mentre nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione e nelle note d'iscrizione ipotecarie è generalizzato come _____.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Dott. S _____ o con sede in Milano (MI), _____ che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Ottobre al 30 Settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile media degli ultimi tre anni: € 1.110,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.746,49

Eventuali spese straordinarie già deliberate: l'amministratore dichiara che la facciata e il tetto saranno oggetto di rifacimento ma che i lavori non sono stati ancora deliberati.

Cause in corso: nessuna (come dichiarato dall'amministratore)

Eventuali problematiche strutturali: CIS con prescrizioni

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

no

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 1/09/1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza per opere edilizie n. 196064/31218/1959 del 10/12/1959 per la costruzione di edificio di sette piani ad uso abitativo oltre autorimesse
- Licenza di occupazione n. 300 (atti 83639/8673/1968) del 10/05/1968
- D.I.A. (Denuncia inizio attività) del 28.10.2002 PG187004400 per frazionamento di laboratorio al piano terra in 4 laboratori.

7.2. Conformità edilizia

L'immobile è attualmente censito presso il catasto fabbricati del comune di Milano come abitazione civile di tipo economico (cat. A/3), e nell'atto di provenienza viene indicato che l'esecutato ha acquistato un appartamento al piano seminterrato, censito al catasto fabbricati di Milano con categoria A/3 (abitazione civile di tipo economico). Presso gli uffici comunali non è stata però rinvenuta alcuna pratica per l'avvenuto cambio di destinazione da laboratorio ad abitativo.

L'ultima pratica edilizia per l'immobile oggetto di procedura rinvenuta presso gli uffici comunali è la D.I.A. del 28.10.2002, che aveva ad oggetto il frazionamento di un unico laboratorio esistente in 4 laboratori. Uno di questi laboratori ricavati dal frazionamento è l'immobile oggetto di procedura. Lo stato attuale dell'immobile non consente un uso abitativo per carenza dei requisiti igienico sanitari, l'immobile è privo di vespaio aerato e di protezione delle mura controterra a confine con il cortile. Inoltre al tempo della D.I.A. per il cambio di destinazione ad

uso abitativo era richiesto di monetizzare lo standard per il maggior carico urbanistico e di verificare se il sito necessitava di bonifica ambientale. Per tutto quanto premesso l'immobile verrà stimato con destinazione artigianale ad uso laboratorio e non residenziale abitativo.

Nello stato di fatto l'immobile è inoltre difforme da quanto rappresentato nella planimetria allegata alla D.I.A. del 28.10.2022 (per frazionamento di un laboratorio in quattro laboratori), le difformità consistono in una diversa distribuzione interna e una diversa superficie dell'immobile.

Costi stimati per regolarizzare le difformità interne dei tavolati e rappresentare le corrette metrature dell'alloggio mediante il deposito di pratica di sanatoria: 5% di decremento del valore finale (stima indicativa dei costi).

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale e la visura castale andranno aggiornati/variati con la destinazione a laboratorio. Costi stimati € 700,00.

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
laboratorio	mq.	39,7	100%	39,7
		39,7		39,7
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / Musocco, Certosa, Expò, C.na Merlata

Valore di mercato per laboratorio in stato conservativo normale prezzo min. 850,00/ prezzo max. 1300,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 8,50 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: Musocco- Villapizzone

Valore di compravendita per laboratori prezzo min. 600,00 / prezzo max. 1200,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi stimato presso Tribunale di Milano nel periodo 22/11/2021:

laboratorio di mq 44,00 valore al lordo delle decurtazioni Euro 44.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
laboratorio	C/3	40,0	€ 1.100,00	€ 44.000,00
				€ 44.000,00

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

VALORE LOTTO	€ 44.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.200,00
Riduzione del valore del 5% per difformità edilizie :	-€ 2.200,00
Riduzione per difformità catastale:	-€ 700,00
Ultimo biennio spese medie condominiali:	-€ 2.600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 36.300,00
arrotondato	€ 36.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

Laboratorio in Milano (MI), via Mantegazza n. 25/4 piano: S1 foglio	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 36.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

No ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si veda la descrizione dello stato dell'immobile e la regolarità edilizia e catastale.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 25/02/2025

l'Esperto Nominato
Arch. _____



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 5 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 5 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 8 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 15/02/2025 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio, informazioni sullo stabile, consuntivi degli ultimi tre anni, regolamento condominiale e tabella millesimale (n. 26 fogli)
8. Richiesta dello stato locativo all'Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Atti di fabbrica (n. 20 fogli)
10. D.I.A. per frazionamento e modifiche interne (n. 26 fogli)
11. Avviso di inizio operazioni peritali (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)