

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1183 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in MILANO

Via Nino Oxilia n. 13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Nino Oxilia n. 13 Milano

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 231 - particella 293 - subalterno 31

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato dall'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre agli intestatari esegutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 135.260,00 (*centotrentacinquemiladuecentosessanta*)

LOTTO UNICO --- abitazione con vano di cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano – via Nino Oxilia n. 13 - scala "A"- abitazione posta al terzo piano con ascensore - accesso da ballatoio comune - composta da n. 2 vani (cucina e camera), antibagno (da ripristinare) e bagno (con finestra su cavedio); affaccio verso cortile. Annesso n. 1 vano di cantina al piano interrato, con accesso da altra scala.

NOTE: Attualmente il locale camera risulta suddiviso in maniera irregolare (con paretine a formazione di corridoio e n. 2 camere cieche).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXX e di XXX proprietà ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano : (all. 1)

Intestati:

XX
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e
XX
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati identificativi: foglio 231 - particella 293 - subalterno 31

Dati classamento: zona censuaria 2 - cat. A/4 - classe 4 – consistenza vani 3 - superficie catastale: mq. 37 - Rendita: Euro 302,13.

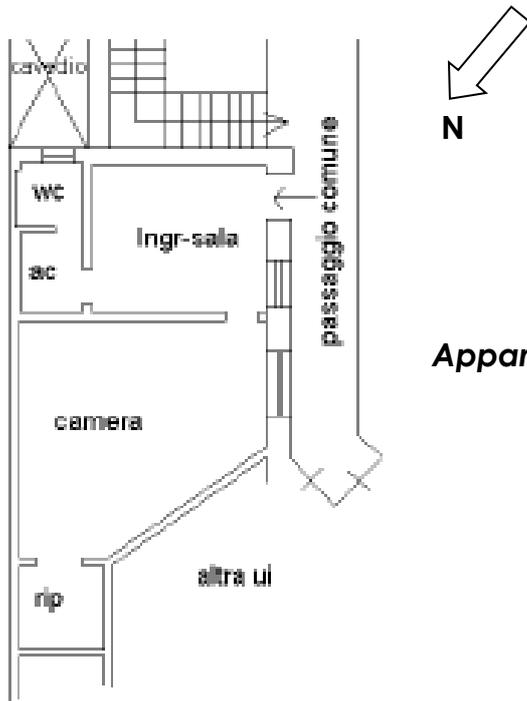
Indirizzo: Via Nino Oxilia n. 13 - Piano 3-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/11/2007 Pratica n. MI1029761 per MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. 83151.1/2007)

Coerenze da nord in senso orario:

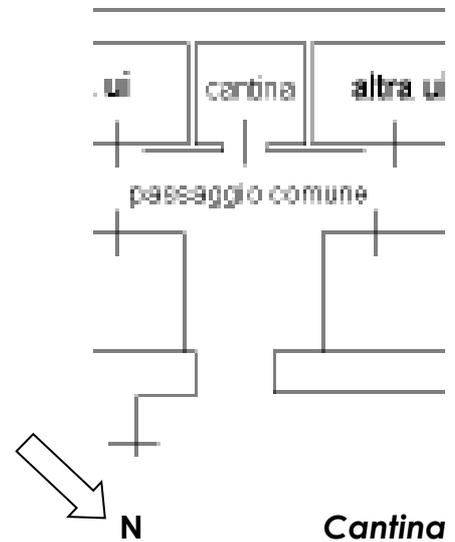
dell'appartamento: proprietà di terzi - cavedio e vano scala comuni - ballatoio comune – altra unità proprietà di terzi.

della cantina: corridoio comune - altra cantina proprietà di terzi - proprietà di terzi - altra cantina proprietà di terzi.



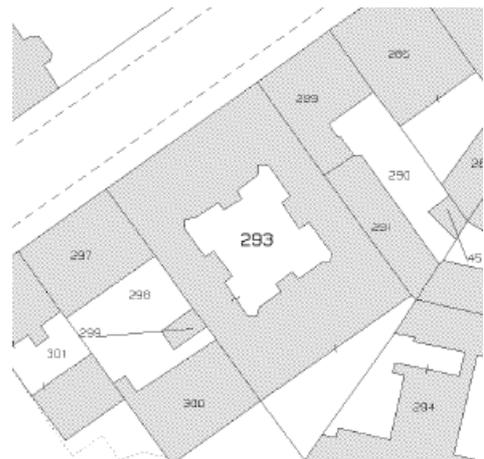
Appartamento

Stralcio plan catastale anno 2007



Cantina

**Stralcio estratto mappa catastale
Fg. 231 mapp. 293 Milano**



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: Periferica / maggiolina-parco trotter - leoncavallo

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: parco Trotter.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus – tram - stazione MM 2 e MM 3 presso Stazione FS Centrale – stazione MM 1 Pasteur.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo tangenziale Lambrate.

Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

Il fabbricato condominiale ha ingresso (solo pedonale) dall'androne su via Oxilia ed ha ampio cortile su cui prospettano le 4 facciate interne.

E' costituito da un edificio d'epoca con tipologia a ballatoio, di 6 piani fuori terra ed un piano interrato, con negozi.

Struttura: tradizionale in mattoni con copertura a falde; Finiture e dotazioni:

- facciate: intonaco tinteggiato, con cementi decorativi verso strada; parapetti scala e ballatoi in ferro verniciato; scale in pietra; cortile pavimentato;
- accesso del Condominio: portone su strada in metallo e vetro;
- ascensore: presente alla scala "A" e per altra scala;
- portineria: servizio di pulizia;
- condizioni generali dello stabile: ottime verso strada per recente intervento manutentivo alla facciata – sufficienti l'androne, il vano scale e le facciate verso cortile, che denunciano la vetustà delle finiture.

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

Abitazione composta da n. 2 vani (cucina e camera), antibagno (da ripristinare) e bagno (con finestra su cavedio); affaccio verso cortile. Annesso n. 1 vano di cantina al piano interrato, con accesso da altra scala.

NOTE: Attualmente il locale camera risulta suddiviso in maniera irregolare (con pareti a formazione di corridoio e n. 2 camere cieche).

Esposizione: sud - ovest.

- pareti e plafoni: a civile grossolanamente intonacati e tinteggiati, il plafone risulta (a vista essere) quello dell'epoca di costruzione – pareti bagno piastrelate a circa h. m. 1,80 – la zona cottura (formata da livello e piastra elettrica) è parzialmente piastrellata;
il plafone dell'antibagno (oggi fuso nel bagno) è ribassato, con portello di accesso;
i divisori aggiunti nel locale camera sono in cartongesso;
- pavimenti: vecchie piastrelle - piastrelle di ceramica in bagno;
- infissi esterni: finestra del bagno in alluminio preverniciato e vetro stampato - 2 finestre in alluminio preverniciato e vetro-camera con tapparelle in pvc e grate di sicurezza – porta blindata (con sopra luce tamponato);
- porte interne: del bagno, a soffietto ed in materiale plastico (mancante antibagno) – mancante quella della camera originaria (presenti 2 porte tamburate per l'accesso alle camere poi ricavate);
- imp. elettrico ed idrico: parzialmente sotto traccia;
- imp. termico: parzialmente sottotraccia - centralizzato, a termosifoni in ghisa con valvole conta consumo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: lavabo, vaso e bidet, vasca (la lavatrice è ubicata in cucina);
- impianto di condizionamento: no;

- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.
- Certificazioni impianti non disponibili. Impianti da verificare.
- Non risulta collegamento per cappa cucina. Il contatore gas presente in cucina risulta disattivato.
- Il vano cantina ha murature e volte in mattoni, con porta in legno.

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

Allegato al rogito è la Certificazione Energetica - ormai scaduta nel maggio 2023. Attualmente non risulta possibile verificare se sia stata prodotta altra certificazione, essendo indisponibile il servizio telematico Cened Lombardia.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona nord - est di Milano - periferica. Zona popolare di Milano, in fase di riqualificazione; il quartiere multietnico viene denominato "NoLo" (acronimo di "Nord di Loreto") nel 2012 – il nuovo toponimo viene approvato dal Comune di Milano nel 2019. Il fabbricato di via Oxilia 13 fronteggia la chiesa cattolica di Santa Maia Beltrade (anni 20 del 900).

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

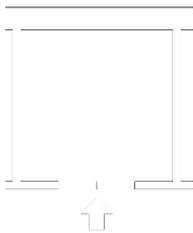
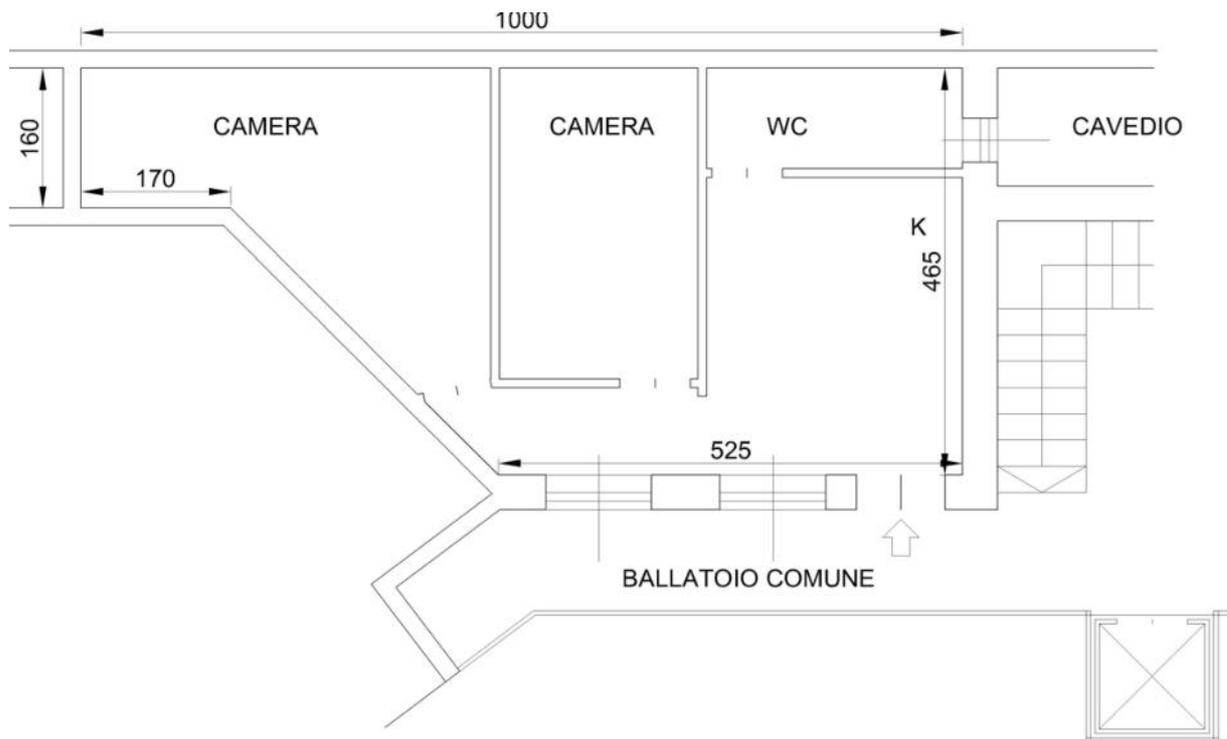
Fornito dall'Amministrazione condominiale il libretto caldaia - gli impianti dell'appartamento non risultano certificati.

2.6. Certificazioni di idoneità statica: Fornito estratto del C.I.S. dall'Amministrazione condominiale, che ha informato che la versione completa è depositata presso l'ufficio.

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

APPARTAMENTO

STATO DI FATTO

**CANTINA n. 49**

difficilmente rilevabile, causa ingombri - dimensione utile circa m. 2 x 2

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Il sopralluogo è stato effettuato il 22/03/2024; è stato reso accesso ai beni da parte del Custode Giudiziario. L'appartamento risulta arredato ed utilizzato dall'esecutata, come meglio dettagliato nella Relazione del Medesimo. La cantina è stata oggetto di individuazione, ma di impossibile rilevazione circa le effettive dimensioni, in quanto totalmente ingombra.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - propr. 2/6

In forza di Successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - registrata il 12.05.2006 al n. 1013 / 2006 Ufficio del Registro e trascritta il 27.08. 2008 ai nn. 52390 / 32353.

4. Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - propr. ½ e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - propr. ½

In forza di Successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - registrata il 04.06.2003 al n. 1033 / 2003 Ufficio del Registro e trascritta il 16.09. 2006 ai nn. 78238 /47747.

Accettazione tacita di eredità da parte degli eredi per rappresentazione

XX-
trascritta in data 19.12.2007 ai nn. 95779 / 55765 (in occasione della vendita a XXXXXXXXXXXXXXX).

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

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del 22.01.2024, implementata titolo di provenienza (all.4) presente in Atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 28 marzo e 26 aprile 2024, si evince:

5.1 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.

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

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria - da concessione a garanzia di mutuo - iscritta a Milano 1 il 19.12.2007 ai nn. 95781/ 21822 - notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 14.12.2007 rep. n. 16079 / 11011.

a favore XXX-

c.f. XXXXXXXXXXXX

contro XXX-

proprietà quota 1/1

Capitale € 149.408,00 - Importo ipoteca € 298.816,00 – Durata anni 20.

Grava Foglio 231 Particella 293 Subalterno 31 Milano

Annotazione nn. 69811/10318 del 25/10/2016 – **atto di rinegoziazione** – notaio dr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - rep 39804/14076 del 30/09/2016 – scadenza del rimborso del finanziamento in data 31 luglio 2033 - vi sono riportati i nominativi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si precisa che l'accollo del mutuo è previsto dall'Atto d'acquisto dell'anno 2013 degli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX..

Ipoteca conc.amministrativa / riscossione iscritta a Milano 1 il 18.12.2019 ai nn. 95715 / 16996 - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in data 17.12.2019 rep. n. 15523/6819.

a favore XXX

contro XXX

proprietà ½.

XXXXXXXXXXXXX proprietario per 2/6.

Tras nn. 12504 / 9395: XXXXXXXXXX per la quota di 1/18 – XXXXXXXXXX per la quota di 1/18 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/18 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/6 – da XXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.

Tras n. 12505 / 9396: XXXXXXXXXX per la quota di 4/18 – XXXXXXXXXX per la quota di 4/18 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 4/18 – da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 4/6.

6 CONDOMINIO

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

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 12,383

Nota: a rogito risultano 11,00 MM.

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.900,00
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
Debito spese straordinarie al marzo 2024 per consuntivo riordino facciata e preventivo riordino edificio: circa € 6.000,00

L'Amministrazione ha telefonicamente informato che le opere di "riordino" (per ora limitate al rifacimento della centrale termica) verranno definite – e quindi anche il relativo importo a saldo - in base ai bonus ottenibili.

- Cause in corso: nessun'altra comunicata
- Debito totale spese ordinarie al marzo 2024: € 15.340,00
per arretrati fino alla 1° rata 2024 non pagata

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministrazione ha fornito in sunto il

Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato. **(all. 6)**

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

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informa-

zioni 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 azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano:

TUC tessuto urbano consolidato – NAF nuclei di antica formazione;

Fattibilità e Prescrizioni Geologiche, Idrogeologiche e Sismiche: classe II fattibilità con modeste limitazioni. L'edificio non risulta vincolato.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

PREMESSA

La scrivente ha verificato che nell'atto d'acquisto degli esecutati l'unità immobiliare è semplicemente dichiarata come facente parte di un fabbricato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; vi è allegata la planimetria catastale presentata nell'anno 2007 (*per miglior identificazione cantina*) e la parte venditrice ne ha dichiarato la conformità allo stato di fatto.

La planimetria catastale del 1939 – reperita - riporta i 2 vani, con bagno, an-

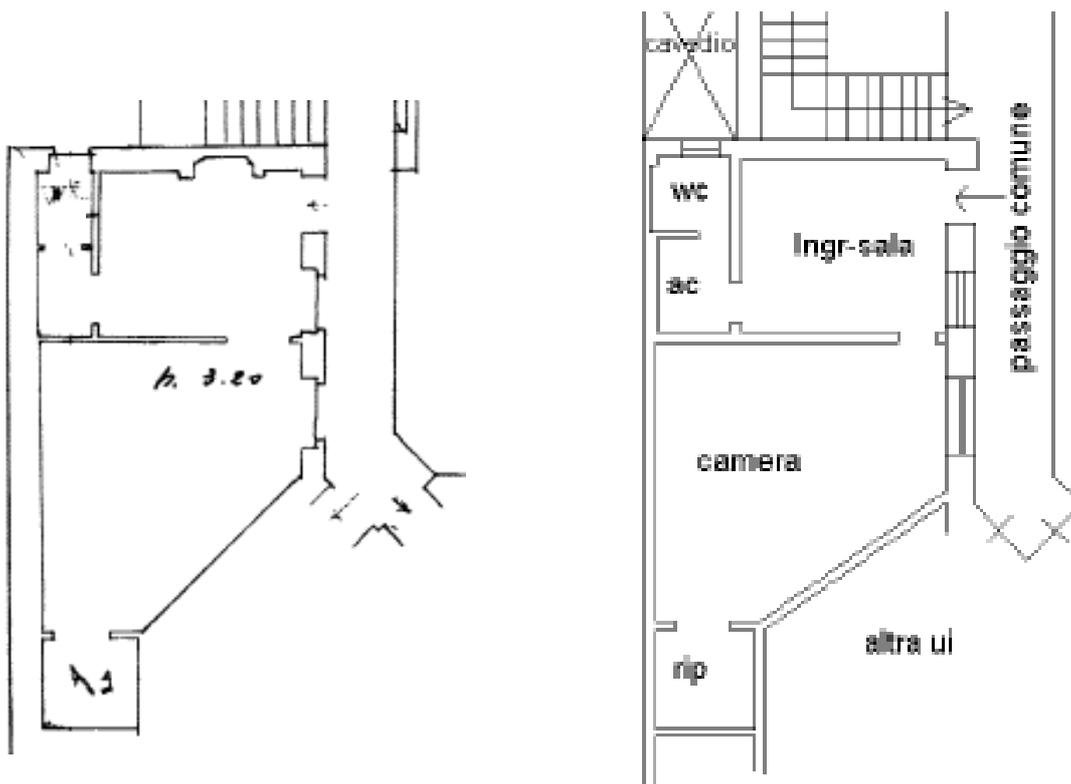
tibagno e ripostiglio; tale rappresentazione corrisponde a quella della planimetria dell'anno 2007.

Dalle ricerche che la scrivente ha potuto telefonicamente condurre (secondo le attuali procedure Comune di Milano) presso l'Ufficio visure del Comune di Milano, nulla è risultato documentato entro l'anno 1928.

Dalle informazioni telefonicamente assunte previo appuntamento presso L'Ufficio Tecnico (secondo la modalità attualmente in uso presso il Comune di Milano) è stato confermato che restano valide le indicazioni della dichiarazione catastale dell'anno 1939, di cui si riporta stralcio.

Planimetria anno 1939

Planimetria anno 2007



Dal confronto di questa planimetria, praticamente coincidente con quella del 2007, con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e sopra riportato (alla

pag. 7) risultano come eseguite opere, con ogni evidenza non regolamentari e quindi abusive, che dovranno essere oggetto di rimessa in pristino.

Le opere oggi da eseguire vengono qui graficamente indicate, e riguardano il ripristino del ripostiglio (formazione muro con serramento porta), della camera da letto quale vano unico (demolizione delle pareti che delimitano il corridoio e la suddivisione in 2 stanze), dell'antibagno (demolizione del ribasso e tamponamento del vano con portello – rimozione della vasca per ottenere lo spazio necessario alla formazione del muro con serramento porta a delimitazione del bagno – conseguente modifica all'impianto e posa di sanitari alle corrette distanze (oggi non rispettate, per l'uso di vaso e bidet)



La ricerca del **certificato di Abitabilità** dall'apposito sito del Comune di Milano, ha dato una prima volta **esito negativo** e, con ulteriori tentativi condotti a distanza di tempo, si è rivelata impossibile per inattività del sistema.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare non è risultata conforme alla denuncia catastale del 1939.

Date le risposte negative del Comune di Milano, e la mancanza di caratteristiche di regolarità delle opere eseguite, è da ritenersi ragionevolmente che le modifiche sopra descritte siano abusive.

Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia.

Conformità catastale:

Anche se oggi essa non risulta, con la rimessa in pristino sopra indicata, si otterrà la conformità catastale.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Per le opere da eseguire onde ripristinare l'appartamento alle condizioni originarie, si prevede l'importo di spesa di € 8.000,00 oneri fiscali compresi.

8 CONSISTENZA

Abitazione composta da n. 2 vani (cucina e camera), antibagno (da ripristinare) e bagno (con finestra su cavedio); affaccio verso cortile. Annesso n. 1 vano di cantina al piano interrato, con accesso da altra scala.

NOTE: Attualmente il locale camera risulta suddiviso in maniera irregolare (con paretine a formazione di corridoio e n. 2 camere cieche).

Planimetrie di rilievo a pag. 7.

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 (per quanto possibile, in quanto la cantina è difficilmente rilevabile) calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione U.M. Sup Lorda Coeff. Superficie Omogeneizzata mq.

abitazione	mq.	42,00	100%	42,00
cantina	mq.	5,00	20%	1,00
TOTALE	mq.	47,00		43,00

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 47,00

Superficie Virtuale mq. 43,00

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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di fonti ufficiali e 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 inten-

dersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

a. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Pubblicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 2° semestre 2023 - Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Valore mercato Abitazioni di tipo economico - normale € 2.200 – 3.000
ottimo € 3.100 – 3.900

BORSINO IMMOBILIARE. Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo € 3.076 - Valore medio € 3.344 - Valore massimo € 3.611

Anche considerando le pubblicità di Zona, per appartamenti simili e da ristrutturare, comunque appetibili data la limitata superficie, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 3.600,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
abitazione	1°/ S1	43,00	3.600,00	154.800,00

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 even-

tuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 154.800,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 7.740,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - dato puramente indicativo:	€ 8.000,00
---	-------------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 3.800,00
--	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 135.260,00
---	---------------------

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 via posta all'esecutato.

Milano li: 2 aprile 2024

26 aprile 2024 (*integrazione*) 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 Copia privacy della Relazione.**