

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.13/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Carlo Imbonati 55



LOTTO 001

(Negozio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Carlo Imbonati n. 55, negozio posto al piano terra composto da un vano doppio con duplice affaccio (su via Imbonati e su cortile interno) oltre servizio e disimpegno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il diritto gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al momento dell'atto di donazione.

Eventuali altri comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (10 Allegato Visura Storica)

Intestati: . Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 134 part. 250 sub. 72

dati classamento: Z.C. 2; Cat C/1; classe 3; consistenza 31 mq; posto al piano T; Superficie catastale totale mq 45; rendita catastale € 672,43

Indirizzo: Via Carlo Imbonati 55

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE DEL 17/05/2013 Pratica n. MI0234235 in atti dal 17/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.74387.1/2016)
- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE DEL 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 07/11/1991 in atti dal 07/11/1991 INTEGRAZIONE IMPIANTO (n. 710106.2/1991)

1.4. Coerenze

Del negozio: cortile comune e latrina comune; vano scala comune e a.u.i. (negozio); via Imbonati, a.u.i. (negozio)

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

Nessuna riscontrata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(ottimo), farmacia (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (buono), Ospedale Niguarda (ottimo)

Principali collegamenti pubblici: a 250 mt fermata Autobus Linea 70 e fermata MM3 (Dergano)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo A52

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (cfr.18_allegato_fotografie)

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nella prima metà del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni pieni;
- facciate: cemento lavorato a bugne rettilinee al PT e intonaco dipinto ai piani superiori;
- accesso: portone in legno dipinto grigio;
- scala interna: a rampe rettilinee con gradini in pietra naturale;
- ascensore: presente nello stabile. Non presente nel corpo scala relativo all'immobile in stima
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (cfr.18_allegato_fotografie)

Negoziato, posto al piano terra, composto da doppio vano servizio e disimpegno.

Corpo A:

Negoziato:

- esposizione: doppia (via Imbonati e cortile comune interno);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel servizio igienico fino ad h porta
- pavimenti: in cementine storiche nello spazio principale e in piastrelle in ricomposto di marmo negli spazi accessori;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche e vetro (impennata su via Imbonati); pvc e doppio vetro (finestra verso cortile);
- sistema oscurante: scuri in legno lato cortile con grate di sicurezza fisse in metallo; serranda avvolgibile in metallo lato via Imbonati;
- porta d'accesso: in legno rinforzata a doppio battente su cortile comune interno;
- porte interne: in legno dipinto e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia con integrazioni in canalina esterna;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente (predisposizione per impianto condizionamento/pompa di calore);
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno murale elettrico installata nel disimpegno al servizio;
- servizio igienico: attrezzato con latrina alla turca. È presente un lavabo nel disimpegno;
- impianto di condizionamento: non presente (predisposizione per impianto condizionamento/pompa di calore);
- altezza dei locali: fino a m. 4,11 circa;
- condizioni generali del negozio: scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona semiperiferica a tradizionale vocazione abitativa popolare e produttiva ma interessata da un rapido sviluppo ormai consolidato a partire dall'apertura della linea MM3. Il quartiere è stato modificato negli anni da interventi di nuova costruzione di spazi per lo più adibiti a terziario su aree precedentemente occupate da insediamenti industriali. È rimasta invece capillare la diffusione di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

2.5. Certificazioni energetiche (cfr.9_allegato_APE_negativo)

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Certificato reperito dal Condominio (cfr.16_allegato_Certificato_Id_statica). Si tratta di documento che ha avuto validità dal 21/06/2019 al 21/06/2021

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/07/2024, nel corso del quale è stato necessario accedere ai beni grazie a forzatura del serramento operata con fabbro e in presenza della custode giudiziaria avv. R. Aceti, l'immobile è risultato libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato da interrogazioni presso Agenzia Delle Entrate (14_allegato_RISCONTRO_AGENZIA_ENTRATE_LOCAZIONI; 13_allegato_AGENZ_ENTR__ISTANZA1)

4 PROVENIENZA (12 allegato Atto di Provenienza)

4.1. Attuali proprietari

risulta proprietario per la quota di 1/1 dal 20/12/2000 dell' immobile: identificato al fg 134, mapp 250, sub 72 di via Imbonati 55 in Milano

In forza di donazione in autentica trascritto a Milano 1 in data 05/01/2001 al nn. 902/010

in data 20/12/2000 rep. n. 47490

a favore de sig :

contro la .

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà proprietari)

come da punto che precede (punto 4.1. Attuali

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (allegati da n.1 a n.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Elena Barbi Notaio in Milano alla data del 02/02/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (allegati da n.1 a n.6) alla data del 10/01/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni
- Misure Penali
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuna rilevata

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 04/10/2012 ai nn.49725/7401 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Stefano Venezia notaio in Bresso (MI) in data 28/09/2012 rep. 97878/15346

a favore

contro

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale - durata del vincolo 15 anni

Grava su l'immobile identificato al fg 134, mapp 250, sub 72 di via Imbonati 55 in Milano

Ipoteca iscritta il 13/09/2016 ai nn 59449/10304.derivante da atto per ipoteca concessione amministrativa/riscossione, pubblico ufficiale Equitalia Servizi Riscossione spa in data 25/08/2016 rep. 8752/6816.

a favore EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con sede in Roma (RM) c.f. MILANO , cf 13756881002 ,

contro

Importo Totale € 72.813,94 di cui di capitale € 36.406,97

Grava su l'immobile identificato al fg 134, mapp 250, sub 72 di via Imbonati 55 in Milano

- Pignoramenti

Pignoramento del 17/01/2024 rep. 34769 trascritto il 23/01/2024 ai nn.4380/3203 a Milano 1

a favore di DOMINIO DI MILANO VIA IMBONATI N. 55 con sede in Milano c.f. 95615350154

Grava sul immobile identificato al fg 134, mapp 250, sub 72 di via Imbonati 55 in Milano, per la complessiva somma di euro 2.701,59 oltre a interessi, spese e competenze legali

- Altre trascrizioni

Atto tra vivi , rinuncia a fare opposizione alla donazione, del 28/09/2012 a firma del notaio Stefano Venezia in Bresso (MI) rep. 97877/15345 trascritto il 26/10/2012 ai nn.54033/39327 a Milano 1,

contro

Grava su l'immobile identificato al fg 134, mapp 250, sud via Imbonati 50 in Milano

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che:

- 1 - con atto rep 97877/15345 Notaio Stefano Venezia di Bresso in data 28/09/2012 il donante ha rinunciato puramente e semplicemente al proprio diritto a fare opposizione alla donazione con atto n 47490 del 20/12/2000 Notaio Almasio Riccardo Cocchetti a Milano
- 2 - la donazione di cui sopra è antecedente alla L. 80/2005 quindi alle relative disposizioni e che la donante, è in vita a Milano e in vita

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio LEF Project Management srl con sede in Via Giorgio Jan 13 a Milano che ha fornito le informazioni che seguono (cfr all. 7, 8, 9)

Coefficiente per spese di proprietà / millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **27,23**

Coefficiente per spese generali / millesimi per spese generali dell'immobile pignorato: **4,46**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo (disattivato nell'unità in analisi)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sotto indicate sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile pari a circa € 900,00

Spese condominiali (per gestione generale e di proprietà) non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari circa a € 1.900,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile relative a "Fondo lavori straordinario periodo 01/01/2025 - 31/12/2025" : € 2.178,40

Cause in corso: nel 2023 si rilevano, dalla documentazione ottenuta dall'amministrazione di condominio, due interventi per morosità nei confronti di condomini (di cui uno relativo all'esecuzione di un contratto di locazione ad un contenzioso con esito avvenuto tramite accordo transattivo nei confronti un terzo condominio).

Eventuali problematiche strutturali: nella redazione del certificato di idoneità statica ottenuto nel 2019 (cfr 16_allegato_Certificato_Id_statica) e poi scaduto nel 2021 si evidenziava quanto qui di seguito riportato:

Giudizio finale:

Lo stato di conservazione dell'edificio appare nella sua struttura statica primaria accettabile. E' però innegabile un avanzato stato di degrado di moltissime parti del medesimo, specialmente corticali (intonaci, fasce in cls, modanature, sottogronda, elementi in legno, elementi di ballatoio in pietra) che richiedono un TEMPESTIVO INTERVENTO manutentivo generale che può essere correttamente dimensionato e gestito con capitolato specifici e opere da realizzarsi nel corso dei prossimi due anni individuando le priorità da affrontare.

Si invita quindi l'Amministrazione e i condomini a procedere con solerzia e senza ulteriori indugi a quanto sopra indicato e suggerito.

Si precisa che le opere sopra indicate non sono ancora state effettuate, come riferito alla scrivente dall'amministrazione del condominio.

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 rilevabile (cfr. 7_allegato_Regolamento Condominiale)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Solo nel vano principale

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in area TUC (Tessuto Urbano Consolidato) - ARU (Ambito di Rinnovamento Urbano - Art.23) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Art 66 Re Aree a rischio archeologico soggetta a controllo archeologico preventivo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (19_allegato_Urbanistica):

A seguito di richiesta effettuata presso il Comune con accesso atti e presso l'amministrazione condominiale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 77305-15627 del 22/07/1953
- Licenza Edilizia n. 18397-298 del 17/03/1954

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo il negozio risultava **non conforme** dal punto di vista edilizio.

Le difformità consistono nella formazione di:

- soppalco insistente su porzione del vano principale verso cortile comune interno;
- apertura di finestra nel disimpegno verso vano scala comune;
- apertura di finestra nel servizio igienico verso latrina comune con accesso da cortile;
- vano ad uso servizio sanitario;
- apertura di varco di collegamento servito da gradini tra il vano principale e quelli accessori;
- ampliamento del collegamento tra i gli originari vani principali rappresentati negli atti in allegato (anni 50 del 900) a formare un vano unico tramite riduzione di muratura sottostante l'arco portante esistente.

In merito alle difformità sopra descritte si segnala la necessità dei seguenti interventi edili, anche in via cautelativa:

- eliminazione del soppalco
- eliminazione della finestra di collegamento tra il servizio igienico e la latrina comune con accesso da cortile;
- eliminazione della finestra del disimpegno verso il vano scala comune.

Si segnala invece che le restanti difformità sopra indicate attengono a interventi / varianti di vetusta formazione, come verificati da atti precedenti (planimetrie catastali confinanti n. 630688 del 24/02/1964 e n. 770281 del 18/10/1963, come evinto da accesso atti presso uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano) e da osservazione diretta dello stato dei luoghi e dei materiali di costruzione e di finitura.

In merito alle difformità indicate si dovrà quindi ricorrere a opportuno titolo edilizio in sanatoria.





Costi complessivi stimati: € 7.000

7.3. Conformità catastale

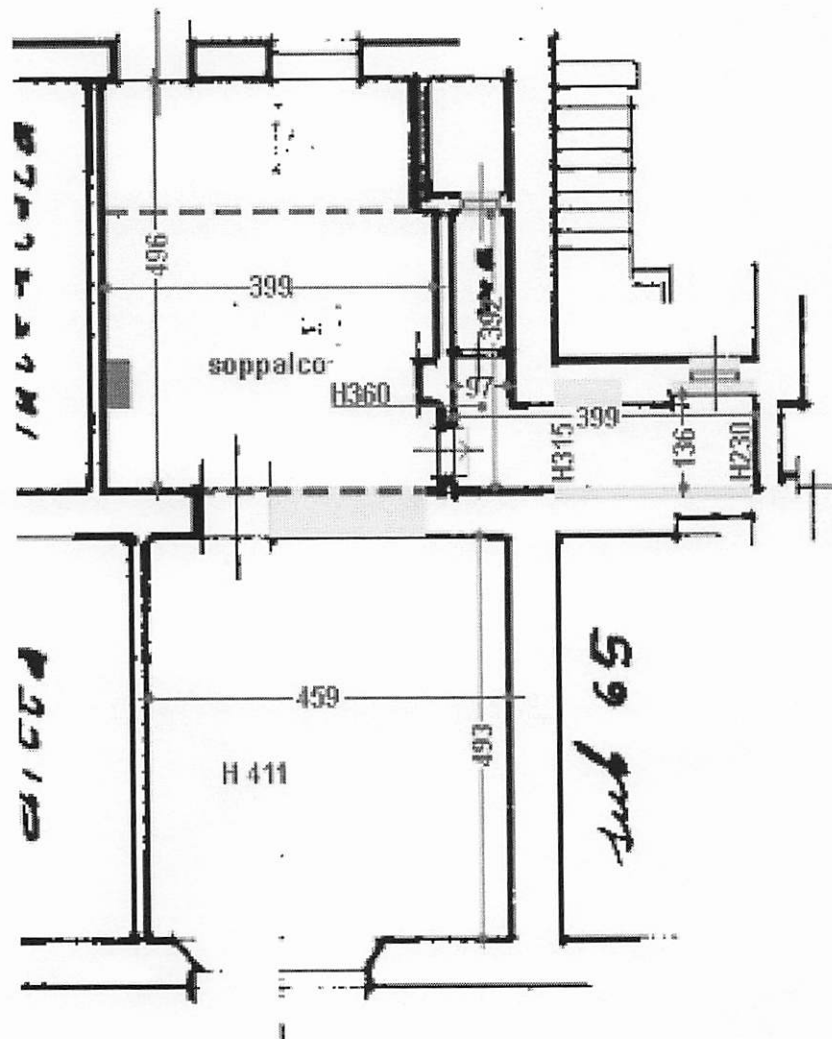
Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme**.

Sono state riscontrate diverse difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale agli atti. Per maggiore chiarezza si allegano i dati di rilievo verificati in sede di sopralluogo.

LEGENDA

	Porzioni demolite non in conformità	
	Porzioni costruite non in conformità	

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE



Descrizione delle non conformità descritte in planimetria:

- Presenza di porzione del muro a separazione tra i due vani principali non più oggi esistente nello stato dei luoghi.
- Presenza di soppalco
- Assenza delle due piccole nicchie presenti nel perimetrale tra il disimpegno al servizio e il vano scala comune
- Assenza della piccola finestra sul muro verso il vano scala comune
- Assenza del modesto assottigliamento del perimetrale del disimpegno al servizio verso il sub adiacente
- Assenza dei tre gradini a superamento del salto di quota tra vani principali e disimpegno al servizio
- Assenza della finestra alta del servizio igienico che si apre sul vano latrina condominiale, accessibile dal cortile comune
- Assenza del pilastro perimetrale verso il sub adiacente

Si segnala inoltre che l'altezza di piano riportata in planimetria (h350 cm) non corrisponde con quella rilevata (h411 cm) e che i vani di servizio presentano una porzione ad altezza pari a 360 cm e una porzione sottoscala (corrispondente alla scala condominiale) con altezza variabile tra un massimo di 315 e un minimo di 230 cm.

Tutte le difformità catastali riscontrate sono regolarizzabili mediante:

presentazione di nuovo Docfa in seguito alle opere e alla pratica comunale a sanatoria come indicato al paragrafo precedente.

Costi stimati: € 500

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 dalla 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
negozio	m q.	63,0	100%	63,0
		63,0		63,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 valutato il confronto di mercato unitamente all'analisi delle fonti d'informazione sotto riportate.

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

1° semestre 2024 - zona D31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

NEGOZI - stato conservativo NORMALE - valore mercato (€/mq) Min 1.600 Max 3.100

Borsino Immobiliare Milano

Zona Semiperiferica : Bovisa, Bausan Imbonati

Periodo 1° semestre 2024

Tipologia Prevalente Abitazioni civili

Tipologia Uffici (€/mq): valore minimo 2.057, valore medio 2.483, valore massimo 2.909

Tipologia Negozi (€/mq): valore minimo 1.329, valore medio 2.642, valore massimo 1.954

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	63,0	€ 2.100,00	€ 132.300,00
				€ 132.300,00

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 001	€ 132.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 6.615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (indicative):	€ 7.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 118.185,00
Arrotondato	€ 118.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni se OCCUPATO: Non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta, 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 dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

mmobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Fare' 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 li:10/01/2025

L' Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) 1_allegato_elenco_note_immobile
- 2) 2_allegato_NOTA_PIGNORAMENTO
- 3) 3_allegato_altre_note
- 4) 4_allegato_CERTIFICAZIONE_NOTARILE
- 5) 5_allegato_ELENCO_SOGGETTO
- 6) 6_allegato_note_estrane
- 7) 7_allegato_Regolamento Condominiale
- 8) 8_allegato_Consuntivi_preventivo_COND
- 9) 9_allegato_Millesimali_sit_debitoria
- 10) 10_allegato_visura_storica
- 11) 11_allegato_plan_catastale
- 12) 12_allegato_Atto_di_Provenienza
- 13) 13_allegato_AGENZ_ENTR__ISTANZA1
- 14) 14_allegato_RISCONTRO_AGENZIA_ENTRATE_LOCAZIONI
- 15) 15_allegato_BANCADATI_Agenzia_Entrate
- 16) 16_allegato_Certificato_Id_statica
- 17) 17_allegato_APE_negativo
- 18) 18_allegato_fotografie
- 19) 19_allegato_Urbanistica
- 20) 20_allegato_anagrafe
- 21) 21_allegato_anagrafe1