

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 169 / 2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOT.SSA SILVIA VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA c.d. "COPIA PRIVACY"

LOTTO UNICO: U.I. in MILANO (MI), Corso Genova n. 16

– AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2024 –



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in MILANO (MI), Corso Genova n. 16

Categoria: C/2 – Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali: foglio **435**, particella **116**, subalterno **702**

Stato occupativo

Corpo A: GIURIDICAMENTE "LIBERO".

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 09/05/2024, l'unità immobiliare è risultata detenuta dalla Debitrice esecutata ed è libera da oggetti e masserizie.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 10.000,00

da occupato: € 7.500,00



LOTTO 001

(Solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Corso Genova n. 16, nella zona Sud dell'agglomerato urbano, e a circa 700 m dalla Stazione Ferroviaria di "Porta Genova":

- **Unità immobiliare ad uso "SOLAIO/MAGAZZINO", costituita da n. 1 locale ad impianto pressoché rettangolare con soffitto inclinato ("in falda"), posto al settimo e ultimo piano di un edificio dotato di ascensore.**

Il locale sviluppa una superficie LORDA complessiva di 21,50 mq, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 21,50 mq circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1000/1000** di piena proprietà dell'immobile di **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xx, al ella pervenuto per eredità.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, Proprietà 1/1

dati identificativi: foglio **435**, particella **116**, subalterno **702**

dati classamento: categoria catastale **C/2**, classe **3**, consistenza **16 mq**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Milano, Corso Genova n. 16, Piano 7

Dati derivanti da: visura catastale.

1.4. Anagrafe

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 09/05/2024, è emerso quanto segue:

- l'unità immobiliare pignorata è detenuta dalla Debitrice esecutata ed è libera da oggetti e masserizie.

1.5. Coerenze

Da Nord, in senso orario:

- altra unità immobiliare di terzi, corridoio comune, altra unità immobiliare di terzi, cortile comune.



- **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

In Comune di **MILANO**

Fascia/zona: **B21 – Centrale / PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia "Genova", Corso Genova n. 27

Commissariato Polizia "Porta Genova", Piazza Venino n. 3

I.C. "Cavaliere" Scuola Primaria "Ariberto", Via Ariberto n. 14

"Istituto Europeo Leopardi Paritario", Via Carroccio n. 9

Cinema "Orfeo Multisala", Viale Coni Zugna n. 50

Chiesa di "San Vincenzo in Prato", Via Daniele Crespi n. 6

Attrazioni paesaggistiche: –

Attrazioni storiche: Arena

Naviglio Grande, Naviglio Pavese e Darsena

Basilica di San Lorenzo Maggiore e Colonne di San Lorenzo

Piazza Vetra / Paco delle Basiliche

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria "Milano Porta Genova"

Metropolitana Linea 2 (verde), fermate "S. Agostino" e "Porta Genova"

Autobus nn. 74, 94

Tram nn. 2, 14,

Collegamento alla rete stradale / autostradale: –

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio con impianto rettangolare a destinazione residenziale e commerciale, posto all'incrocio tra Corso Genova e Via Ariberto.

Detto edificio è composto da n. 9 piani complessivi (n. 1 piano interrato adibito a cantine e locali di servizio del Condominio, n. 1 piano terra / rialzato adibito a ingresso, residenza e negozi, n. 6 piani adibiti a residenza e n. 1 piano adibito a solai / locali di deposito), costruito tra il 1950 ed il 1952.



- struttura: puntiforme (trave/pilastro) in cemento armato;
- facciate: laterizio con finitura a intonaco civile tinteggiato e zoccolatura di base in travertino, balconi con parapetti in muratura e profilati in ferro verniciato;
- accesso pedonale: n. 1 portone a due battenti in legno;
- accesso carraio: -
- scala interna: a doppia rampa, con gradini in marmo e rivestimento parietale in intonaco plastico a finitura bucciata;
- ascensore: n. 1 ascensore;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare ad uso "solaio/magazzino", costituita da n. 1 locale ad impianto pressoché rettangolare con soffitto inclinato ("in falda"), posto al settimo e ultimo piano dell'edificio anzidetto, raggiungibile tramite ascensore (fino all'ultimo piano abitabile) e due rampe di scale.

SOLAIO:

- esposizione: Nord-Ovest
- pareti: laterizi a vista / cemento armato non intonacate;
- pavimenti: battuto di cemento;
- infissi esterni: -
- porta di ingresso: a battente, in assi di legno;
- impianto elettrico: -
- altezza media: 1,50 m ca.;
- condizioni generali: mediocri.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, terziaria e commerciale.

2.5. Certificazioni energetiche

A.P.E. NON NECESSARIO, stante la destinazione d'uso del vano (senza permanenza di persone).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti di cui alla Legge 05/03/1990, n. 46 e al D.M. 22/01/2008, n. 37, si segnala che all'interno dell'unità immobiliare pignorata non sono presenti impianti.



2.7. Certificazioni di idoneità statica

"C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica" MANCANTE e non più richiesto dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

3 STATO OCCUPATIVO Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", l'unità immobiliare pignorata è detenuta dalla Debitrice esecutata, Sig.ra xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, ed è libera da oggetti e masserizie.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 17/04/2024 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione / comodato d'uso registrato relativo all'unità immobiliare pignorata e intestato all'attuale proprietaria.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

Dal "Certificato Notarile" del 21/03/2024, a firma della Dott.ssa xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,
in forza di Atto Notarile Pubblico, "Accettazione espressa di Eredità", Notaio Dott. xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx,

e di Atto Amministrativo, "Certificato di Denuncia di Successione", in data xxx, n. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx,

A/c di **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

3.3. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di ! _____, nata a ! _____
C.F.: _____ forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, "Compravendita", in data 21/04/1966, Rep. 301732, trascritto a Milano 1, in data 11/05/1966, ai nn. 26905/19787.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" del 21/03/2024, a firma della Dott.ssa xxx, Notaio in xx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta



quanto segue: dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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:** –
- **Eventuali note:** –

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

- **Iscrizioni:**
ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1, il xxx, ai nn. xxx, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, in data xxx, al n. xxx,
 in favore di **xxx.**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx,
 contro **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,
 Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale.
- **Pignoramenti:**
Pignoramento del xxx, Rep. xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,
 in favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx.
 contro **xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.
- **Altre trascrizioni:** –

5.3. Eventuali note/osservazioni: –

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da **xxx**, con sede in xxx (xxx), Via xxx, c.a.p. xxx, tel. xxx e xxx, email: xxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: **0,00 / 1.000**

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): **0,00 / 1.000**



6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal **01/10** al **30/09** di ciascun anno, e che le somme sono state arrotondate;

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 0,00**

Spese condominiali non pagate alla data attuale: **€ 0,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per **€ 0,00**

Eventuali problematiche strutturali: Non note.

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: -**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa:

- Dell'assenza di ascensore al piano (l'ascensore condominiale, comunque di dimensioni inadeguate, si ferma al piano sottostante);
- Della conformazione del piano-solai.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020) detto edificio si trova in "NAF - Nuclei di Antica Formazione: Tipologie di intervento TITOLO II CAPO IV (Art. 19.2.d)", ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica "4 - Alta".

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza per Opere Edilizie n. 918, Atti 47847 / 9335 / 1950, del 17/04/1950;
- Licenza di Occupazione n. 346, Atti 258100 / 45049 / 1960, del 09/06/1961.



7.2. Conformità edilizia

Si segnala che nel fascicolo edilizio relativo al fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata non è stata rinvenuta alcuna planimetria del piano solai / sottotetto; la verifica di conformità è stata perciò effettuata alla luce della planimetria catastale del 21/02/1966, di circa 5 anni successiva alla "Licenza di Occupazione" poc' anzi menzionata.

Al sopralluogo del 09/05/2024 l'unità immobiliare è risultata NON CONFORME alla rappresentazione grafica di cui sopra, a causa:

- della presenza, all'interno del vano, a Sud-Ovest, di una parete in muratura che ne modifica la forma (da trapezoidale a pressoché rettangolare) e la consistenza / superficie rispetto a quanto rappresentato e descritto in Atti.

Per completezza d'informazione si segnala che anche il corridoio comune dal quale si accede all'unità immobiliare pignorata presenta una difformità: è infatti presente una parete con porta che di fatto crea un "disimpegno" di forma quadrata in testata al corridoio e di fronte all'unità immobiliare pignorata.

Costi sanatoria stimati: C.I.L.A. in Sanatoria € 1.500,00 + Sanzioni (stimate) € 1.000,00 .

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo del 09/05/2024 l'unità immobiliare è risultata NON CONFORME dal punto di vista catastale, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, a causa:

- della presenza, all'interno del vano a Sud-Ovest, della parete poc' anzi menzionata, che, come detto, determina difformità distributive e di consistenza (superficie) rispetto a quanto rappresentato e descritto in Atti.

Costi sanatoria stimati: Docfa € 500,00 + tributi catastali € 50,00 .

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla



determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis) ... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis) ... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria...".

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Solaio	mq.	21,50	100%	21,50
		21,50		21,50
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra la/e unità immobiliare/i oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare", pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;
- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle



dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; sii è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: **II / 2023**

Fascia/Zona: **B21 – Centrale / PORTA TICINESE, PORTA GENOVA, VIA SAN VITTORE**

Tipologia: **Magazzini**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **650** / prezzo max. **1.000** (€/mq)

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: **II / 2023**

Fascia/Zona: **Settore 40 – Conca del Naviglio - Porta Genova**

Tipologia: **Depositi Magazzini s.p.p.**

Valore di mercato: prezzo min. **800** / prezzo max. **1.100** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: **Agosto 2024**

Tipologia: **Magazzini**

Valore di mercato: prezzo min. **526** / prezzo max. **923** (€/mq)

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 650 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Solaio	A/3	21,50	€ 650,00	€ 13.975,00
		21,50		€ 13.975,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente Perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	698,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	0,00
Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	3.050,00
<hr/>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	10.226,25
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	10.000,00
<hr/>		
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	7.500,00
<hr/>		

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile a causa del suo assetto distributivo e della sua consistenza.



12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato a mezzo PEC / Raccomandata con ricevuta A/R.

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: 04 settembre 2024.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 10) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 11) Nota di Iscrizione nn. xxx, del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 13) Scrittura privata di compravendita n. xxx, del xxx;
- 14) Regolamento di Condominio;
- 15) Bilancio e Riparto Consuntivi 2022-2023;
- 16) Bilancio e Riparto Preventivi 2023-2024.

