

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 61/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Boerci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Milano (MI) via Dalmazio Birago, 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Dalmazio Birago, 4

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 358, particella 251, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

No.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 82.000,00

da occupato: € 65.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via Dalmazio Birago n. 4 unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di fabbricato edificato negli anni '40. L'abitazione è di circa 32 mq composta di ingresso, piccolo locale cottura, una camera, un bagno ed un piccolo balcone. Di pertinenza una cantina al piano seminterrato. Lo stabile non è dotato di ascensore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1** di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) CF: [REDACTED] stato civile: non applicabile
- Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 358 part. 251 sub. 5**

dati classamento: categoria A/4, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 33 mq, rendita € 185,92

Indirizzo: via Dalmazio Birago, 4 Milano (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: appartamento di proprietà di terzi;

EST: corridoio comune e appartamento di proprietà di terzi;

SUD: appartamento di proprietà di terzi;

OVEST: via Dalmazio Birago.

Della cantina:

NORD: cantina di proprietà di terzi;

EST: corridoio comune;

SUD: cantina di proprietà di terzi;

OVEST: via Dalmazio Birago.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/ PIOLA, ARGONNE, CORSICA

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: 200 m dalla fermata M4 – ARGONNE

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 13)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un uno stabile privo di ascensore edificato negli anni '40.

- struttura: c.a.;
- facciate: Cappotto termico di recente realizzazione con finitura in intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13)

unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di fabbricato edificato negli anni '40. L'abitazione è di circa 32 mq composta di ingresso, piccolo locale cottura, una camera, un bagno ed un piccolo balcone. Di pertinenza una cantina al piano seminterato.

Abitazione:

- esposizione: un lato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;

- pavimenti: in marmette di cemento, piastrelle in bagno e cucina;
- infissi esterni: in legno monovetro;
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia non a norma;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con scaldabagno elettrico;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: manca di bidet;
- altezza dei locali: strutturale 3,00 m;
- condizioni generali dell'immobile: Scarse.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile staggito è inserito in una zona tipicamente di periferia. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici residenziali a media ed alta densità con la presenza di zone commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Presente. Del 18/04/2024 (scadenza 18/04/2034), n° 1514602128924. Classe energetica D. **(all. 12)**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. datato 30 novembre 1938. **(all. 11)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è libero ed in disuso da diversi anni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Posto il quesito all'Agenzia delle Entrate di Rho è risultato un contratto di Locazione registrato nel 2011 ma chiuso nello stesso anno. **(all. 4)**.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████ con sede in ROMA (RM) CF: 97905320582

- proprietà per la quota di 1/1

dal 10/05/2024

In forza di atto amministrativo PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO dell'AGENZIA DEMANIO DIREZIONE REGIONALE in data 10/05/2024 rep nn. 932/2024, trascritto a Milano 1 in data 29/05/2024 ai nn. 27242/35998.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████

- proprietà per la quota di 1/1

dal 26/10/2006 al 10/05/2024

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pasquale Lebano in data 26/10/2006 rep nn. 232437/35320, trascritto a Milano 1 in data 05/08/2004 ai nn. 35233/61602.

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████

- proprietà per la quota di 1/1

Da ante ventennio al 02/02/2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Mezzanotte in data 02/02/2005 rep nn. 164449/19337, trascritto a Milano 1 in data 26/02/1999 ai nn. 7366/12720.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 20/02/2023 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 28/10/2024 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**

L'immobile è stato edificato in edilizia convenzionata. Pertanto con la messa in vendita dell'immobile sarà necessario dare comunicazione allo **IACP** (Istituto Autonomo Case Popolari) il quale potrà esercitare il diritto di prelazione.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 09/11/2006 ai nn. 92821/19479 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Pasquale Lebano in data 26/10/2006 rep. 232438/35321 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI), C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale durata del vincolo 29 anni.

Grava su immobili oggetto di esecuzione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 30/12/2022 rep. 925262 trascritto il 31/01/2023 ai nn. 5742/4262 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Dalmazio Birago, 4 in Milano (MI) è incluso in 2 condomini: uno che riguarda il **condominio di via Birago 4** con le spese di gestione dello stabile e l'altro del **supercondominio di C.T. Filzi riscaldamento** che appunto gestisce il riscaldamento di più stabili. Entrambi i condomini sono amministrati dallo Studio FENAIA con sede in Milano (MI) v.le Pacini, 72 che ha fornito le informazioni che seguono

Condominio di via Birago 4 (all. 5)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 5,494/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 450,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 900,00

Spese straordinarie già deliberate: Riqualificazione condominio € 1.871,02 non corrisposte.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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.

supercondominio di C.T. Filzi riscaldamento (all. 6)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 25,48/1000

6.2. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 350,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 700,00

Spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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.

Si allegano i regolamenti condominiali dei due condomini (all. 7-8)

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano quinto in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '40.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in via Dalmazio Birago, 4 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:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Lo stabile in cui è inserita l'unità imm.re staggita è stato licenziato dalle seguenti pratiche edilizie (**all. 9**):

- Licenza di costruzione del 29/09/1938 atti 160053/26046/1938.

7.2. Conformità edilizia:

La pratica del 1938 ha licenziato il corpo di fabbrica B via Dalmazio Birago (ex via Illirico) in cui è inserito l'immobile staggito.

La planimetria dell'immobile è rappresentata specularmente rispetto allo stato dei luoghi: vi di fatto un errore formale in quanto la planimetria del piano terra è correttamente orientata, mentre quella del piano tipo è specchiata rispetto all'asse orizzontale del fabbricato. Sovrapponendo le planimetrie di piano terra con il piano tipo non vi è congruenza tra corpi scala e balconi. Tra l'altro i prospetti sono conformi alla situazione di fatto il che avvalorata l'errore materiale in sede di presentazione pratica.

Malgrado l'errore materiale di rappresentazione si ritiene la rappresentazione non conforme allo stato dei luoghi e pertanto, al fine di rendere conforme a livello edilizio l'immobile, è necessaria una sanatoria.

Seppur segnalate in sezione, le piante del piano interrato, dove è presente la cantina di pertinenza, non sono allegate alla pratica edilizia.

Le difformità relazionate potranno essere sanate con SCIA in sanatoria o con il recente "decreto salva casa 2024" convertito in Legge 105/2024.

Malgrado le difformità lo stabile ha ottenuto l'agibilità con Licenza di Occupazione n°198 (**all. 10**).

I costi per la sanatoria sono: le spese tecniche per la presentazione della pratica e la sanzione che verrà applicata all'abuso.

Il costo complessivo per la sanatoria ammonta a **4.000 €**.

Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.3. Conformità catastale

L'immobile risulta conforme a livello catastale.

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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
Balcone	superficie	3,13	0,30	0,94
Cantina	superficie	12,40	0,20	2,48
		47,53		35,42

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Periferica/ PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Valore mercato prezzo min. 2.600 / prezzo max. 3.000 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 7,30 / prezzo max. 10,50 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone	35,42	€ 2.600,00	€ 92.092,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.092,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.092,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.092,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	35,42	€ 92.092,00	€ 92.092,00
TOTALE				€ 92.092,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 4.604,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -1.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -4.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.887,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 82.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Vi sono difformità edilizie sanabili a fronte di una spesa di 4.000 €. Vi sono spese condominiali non solute che ammontano per circa 1.600 € che verranno liquidate al Condominio dal futuro aggiudicatario.

L'immobile è stato edificato in edilizia convenzionata. Pertanto con la messa in vendita dell'immobile sarà necessario dare comunicazione allo **IACP** (Istituto Autonomo Case Popolari) il quale potrà esercitare il diritto di prelazione.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 30/10/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienze
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali via Birago 4
- 6) Spese Condominiali Centrale termica Filzi
- 7) Regolamento di condominio via Birago 4
- 8) Regolamento di condominio Centrale termica Filzi
- 9) Stralcio atti edilizi
- 10) Stralcio abitabilità
- 11) Collaudo strutturale
- 12) FAC SIMILE APE
- 13) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 14) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.