

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 630/2023

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Milano (MI) via Marsala 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano (MI) via Marsala 2

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 311, particella 287, subalterno 48

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo il bene è risultato occupato dalla parte debitrice.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 805.000,00**

da occupato: **€ 700.000,00**



LOTTO 1.

(Abitazione e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano (MI) via Marsala 2, appartamento posto al piano quinto di tre locali oltre servizi con solaio di pertinenza al piano sesto.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a:

proprietà **1/1**

dati identificativi: **Foglio 311, particella 287, subalterno 48**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 110 mq.

(escluse le aree scoperte 110 mq.), Rendita Euro 1.040,66

indirizzo: via Marsala 2 – Milano (MI); piano 5-6

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 03/03/1986 in atti dal 23/09/1999 VARIAZIONE SPAZI INTERNI (n. 7392.1/1986)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazioni:

Nessuna

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune F205 - Foglio 311 - Particella 287

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

corridoio comune e sub. 33, via Marsala e sub. 33, via Marsala e sub. 35, proprietà di terzi.

Del vano solaio:

corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, via Marsala, solaio di proprietà di terzi.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere TURATI, MOSCOVA, CORSO VENEZIA a Milano (MI) posto a nord del centro cittadino.

Fascia/zona: centrale.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Fatebenefratelli)(ottimo), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (sufficiente); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 43 – 94 (autobus) entro 50 m., n.10 - 33 (tram) entro 50 m.; fermata MM2 Moscova entro 50 m.. stazione FS Centrale entro 1,5 Km.;

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 6 piani fuori terra e uno interrato costruito anteriormente al 1967, in particolare all'archivio Storico si ritrovano solamente le facciate datate 1878.

Lo stabile si trova in uno stato di conservazione molto buono, equiparabile ad edifici di civile abitazione, e la sua ubicazione è in zona di indiscutibile pregio.

Il piano terra, di altezza doppia, ha destinazione commerciale sul fronte strada.

Nella parte interna si configura tipo edificio di ringhiera, ove scale e ascensore sbarcano su pianerottoli aperti.

E' presente un servizio di portierato.

- struttura: in c.a.; copertura a doppia falda con coppi.
- facciate: principale: a piano strada bugnato di cemento; presenza di fasce marcapiano, cornici e timpani intorno alle aperture; intonaco e tinteggiatura; balconi con e muretti in cemento; secondaria: intonacata con cornici in cemento intorno alle aperture e parapetti in ferro in corrispondenza dei pianerottoli affacciati sul cortile interno.
- accesso principale edificio su strada: portone in legno con doppia anta a battente;
- scale condominiali in c.a. rivestite in pietra con parapetti in ferro e corrimano in pvc;
- condizioni generali dello stabile: molto buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di tre locali oltre servizi posto al piano quinto.

Solaio pertinenziale al piano sesto.

Appartamento.

- esposizione: semplice verso sud-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad un'altezza di circa 1,90 m.;
- pavimenti: in ceramica in un ripostiglio e nei bagni; in parquet negli altri locali;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia e zanzariere; persiane in legno; nel cavedio, in ferro con vetrocamera singola;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza rivestito in legno;
- porte interne: in legno a battente; in legno scorrevole;



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in ghisa;
- impianto di condizionamento: autonomo a split;
- servizi igienici: il padronale attrezzato con lavabo, water, bidet, vasca e doccia; quello di servizio attrezzato con water e lavabo;
- altezza dei locali: circa 2.90 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni molto buone.

Nota:

Si segnalano tracce di infiltrazioni in un ripostiglio.

Solaio:

- porta d'accesso: in assi di legno;
- pavimento: pietra;
- pareti: intonaco al rustico;
- condizioni generali del solaio: condizioni discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rinvenuta nessuna certificazione APE in corso di validità.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare.

Si segnala che per l'impianto di condizionamento l'unità esterna è stata posizionata su staffe in alto nel bagno di servizio, in maniera non conforme alle normative vigenti.

Da regolarizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/03/2024, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dalla parte debitrice.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 4).

4 PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1



in forza di atto di compravendita a cura del notaio Brighina Giuseppe di Gallarate (Mi) in data 31/05/1999, numero di repertorio 176409, trascritto a Milano 1 in data 04/06/1999, ai numeri 28590/19213.

Nota:

Nell'atto di compravendita si descrive erroneamente l'unità come comprensiva di balcone.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 17/03/1994 al 31/05/1999:
piena proprietà per la quota di 1/1
in forza di atto di compravendita a cura del notaio Brenta Salvatore di Milano (Mi) in data 17/03/1994 repertorio n. 7764/605, trascritto a Milano 1 in data 23/03/1994 ai numeri 10194/6678.
- Ante ventennio al 17/03/1994:
piena proprietà per la quota di 1/1

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA) alla data del 30/06/2023, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6) alla data del 05/04/2024 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
 - Misure penali:
Nessuna
 - Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...:
Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna
- Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**
Nessuna.

- **Pignoramenti.**

Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 30/06/2023

- **Altre trascrizioni.**
Nessuna.



Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da Studio Formigoni S.r.l., con sede in Milano (MI) – via Gallina 8, che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 30,00

Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022/2023, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 2.300 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2022/2023 e 1° rata 2024 - saldo a debito Euro 1.150,00 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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, per quanto visionato.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No, adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in zona NAF – Nuclei di antica formazione (TITOLO II – Capo IV - Art. 18.2.c); sensibilità paesaggistica molto alta; fattibilità geologica di classe II.

L'immobile risulta sottoposto a vincolo in quanto area a rischio archeologico soggetta a controllo archeologico preventivo (zona b); area soggetta a pericolo per la navigazione aerea (Art. 41.3); per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 8)

Sono state reperite gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Milano:

- Archivio Storico: fondo Ornato Fabbriche II serie cartella 151/ 37212 anno 1878 (riporta solo i disegni delle facciate dell'edificio originario).



Le pratiche relative alle modifiche citate nell'atto di compravendita non risultano presso l'archivio.

Da ricerca e verifica non risultano pratiche relative a Condoni.

7.2 Conformità edilizia.

Non essendo state reperite pratiche edilizie, e non essendo i luoghi completamente rispondenti alle piante catastali, essendo stato eliminato il setto con la porta con funzione di disimpegno per il bagno padronale, non se ne dichiara in questa sede la conformità.

L'immobile risulta sanabile con l'ausilio di un tecnico che presenti idonea pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, incluse le opere di ripristino del disimpegno, sarebbero i seguenti:

Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 1.200,00 circa

Oneri Totali: € 3.800,00 circa

Si segnala l'eventuale possibilità di usufruire, in alternativa e previa verifica, del recente Condono edilizio, che però allo stato attuale non è ancora stato recepito dal Comune con precise linee guida, pertanto non è possibile dare indicazioni in questa sede e si rimanda ad ulteriori approfondimenti a cura del futuro acquirente.

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale, per quanto già esplicitato nel paragrafo precedente, oltre allo spostamento della porta di accesso ad una camera.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (appartamento).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:

- presentazione nuovo DOCFA, per quanto riguarda la difformità della pianta;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00 circa

- Tributi € 150,00 circa

Oneri Totali: € 550,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	103,00	100%	103,00
solaio	15,00	20%	3,00
	118,00		106,80
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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 saggio di capitalizzazione, dividendo il reddito di locazione annuo per il saggio di capitalizzazione, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – zona B18 – centrale – TURATI/MOSCOVA/CORSO VENEZIA
 - quotazioni da Euro 5.800 a Euro 6.700 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo
 - quotazioni da Euro 6.100 a Euro 8.000 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale (valore di locazione da Euro 18,5 a Euro 25 al mq. per mese)
- Requot
Periodo: 2024, Milano – zona centrale – via Marsala
 - valore di compravendita prezzo min. € 5.128/ prezzo max. € 5.784(Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2024, Milano – zona centrale – via Marsala
 - valore di compravendita prezzo min. € 7.889 / prezzo max. € 8.950 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari (immobili residenziali nella stessa zona):
quotazioni di vendita prezzo min. € 7.100/ prezzo max. € 11.125 (Euro/mq)
- Compravendite
Periodo: entro 12 mesi dalla data attuale (immobili simili nelle vie limitrofe in data 09/2023 e 11/2023)
valore di compravendita prezzo min. € 8.470/ prezzo max. € 12.075 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

Tenendo conto di quanto esposto sinora, si attribuisce il seguente valore:



DESCRIZIONE CALCOLO DEL SAGGIO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE
18,5*12/6.100	0,036393442
25*12/8.000	0,0375

DESCRIZIONE CALCOLO DELLA STIMA	STIMA
25*12*107/ 0,0375	856.000,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- **Sul valore stimato complessivo del bene:**

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	856.000,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	42.800,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	4.350,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	4.600,00
<u>Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	805.000,00
<u>Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	700.000,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.



Milano 08/06/2024

l'esperto nominato,

