

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 25/2024

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/9/2024 h: 12,45**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Milano, via Lamarmora n°1, Abitazione al p.2° con cantina al p. 4°

Fg. 438, part. 20, sub. 107



5

Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Lamarmora n. 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico] - piano S4-2

Dati Catastali: foglio 438, particella 201, subalterno 107.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 800.000,00

da occupato: € 650.000,00

quota pignorata 1/1 = € 800.000,00

LOTTO 1**(Appartamento al piano secondo e cantina al piano 4° interrato)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Lamarmora n. 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da quattro locali oltre un terrazzo e un vano pertinenziale di cantina posto al piano quarto interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Intestati: [OMISSIS] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 438, part. 201, sub. 107**

dati classamento: zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 124 mq, escluse aree scoperte 115, rendita catastale € 1.460,26

Indirizzo: Via Alfonso Lamarmora n. 1, piano S4-2

Dati derivanti da:

- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- sostituzione riferimenti di mappa del 21.04.1986 in atti dal 12/01/1999 PF98 (n.16113/1986)
- costituzione del 20/06/1974 in atti dal 11/01/1999 8 n. 29116/1974)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi sub. 106, cortile comune, appartamento di terzi sub. 809 e corridoio comune

della cantina: cantina di terzi interno 1, corridoio comune, box di terzi e giardino comune.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana

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: Scuole elementari, medie e dell'infanzia, negozi, teatro, ufficio postale, palestra.

Principali collegamenti pubblici: Bus e tram di collegamento alla città - MM 3 Crocetta

Collegamento alla rete autostradale: tangenziali e accesso autostradali a diversi chilometri dall'immobile.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre a 4 piani interrati costruito tra il 1970 e il 1976

- struttura: pilastri e travi in c.a. e solette in laterizio misto a c.a.
- tetto: parte a falda con scardole o similari e parte a terrazzo piano
- facciate: intonacate a civile e intonacate con intonaco terranova
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presenti due ascensori al pianerottolo comune oltre ad un montacarichi sul pianerottolo esterno
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, due locali, due camere, due bagni, un locale lavanderia e un terrazzo.

Un vano cantina al piano quarto interrato.

L'abitazione oggetto di procedura dispone di un doppio ingresso dal pianerottolo comune, uno degli ingressi è stato chiuso solo dall'interno per poter installare nel disimpegno d'ingresso una scala in legno e collegare l'appartamento oggetto di procedura a quello del piano terzo sovrastante sempre di proprietà dell'esecutata.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su giardino condominiale
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: in ceramica o similare e in moquette
- infissi esterni: in alluminio con vetro singolo
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno laccato lucido
- imp. Video citofonico: presente

- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico condominiale: centralizzato canalizzato ad aria, solo nei locali bagni sono presenti termosifoni a comando elettrico (come dichiarato dall'esecutata in sede di sopralluogo)
- acqua calda sanitaria: condominiale centralizzato
- servizio igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento condominiale: centralizzato canalizzato ad aria
- altezza dei locali: fino a m. 3,15 circa
- condizioni generali dell'appartamento: stato originale da ristrutturare.

L'alloggio in sede di sopralluogo presenta tracce di ricerca guasto da infiltrazioni nella muratura della facciata posta sul terrazzo (come riferito dalla proprietà).

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: blocchi in cls
- luce interna e presenza di tubazione condominiale

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è molto prestigiosa, siamo in prossimità dello storico teatro Carcano, con presenza di numerosi negozi, servizi, tram e metropolitana.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore condominiale, lo scrivente ha però rinvenuto negli atti di fabbrica che i cementi armati del fabbricato sono stati oggetto di collaudo in data 27/05/1970 da parte dell'Ing. Antonio Michetti e di successivo deposito prefettizio n. 228279 in data 26.11.1970.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3/05/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'alloggio era libero e nella disponibilità della proprietà.

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'agenzia delle entrate non ha risposta in merito alla presenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di procedura. L'immobile in sede di sopralluogo era in uso alla proprietà.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[OMISSIS]- proprietà per la quota di 1/1 dal 17/01/1975 in forza di atto di compravendita del 17/01/1975 in autentica Notaio Dott. Pasquale Iannello di Sesto San Giovanni, rep. n. 2845, registrato a Monza il 24/01/1975 al n. 875 vol. 11 mod. 2, trascritto a Milano21 in data 14/02/1975 ai nn. 2949/2555.

Venditore: Respark Spa

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [OMISSIS] in forza di atto di compravendita (vedi punto 4.1).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. De Vivo Notaio in Milano alla data del 01/02/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativo che per immobile (elenco sintetico con restrizioni) alla data del 18.07.2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Pignoramenti**

Conversione in pignoramento immobiliare del 18/12/2023, atto giudiziario Tribunale di Milano del 17/10/2023 rep. 64631, annotato presso la Conservatoria di Milano 1 il 18/12/2023 ai nn. 88334/7861, contro [OMISSIS], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [OMISSIS].

- **Altre trascrizioni**

Trascrizione del 31/01/2014 nn. 4385/3332 – ordinanza di sequestro conservativo, atto Tribunale di Milano del 18/12/2013 rep. 64631, a favore di [OMISSIS] a carico [OMISSIS].

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Tecnico Calvi con sede in Via Zoncada n. 42, Codogno (LO) che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non comunicati

Millesimi di riscaldamento: non comunicati

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile per annualità: € 9.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non comunicato

- Spese straordinari già eseguite pari ad € 107.375,31 per realizzazione di vasca bianca al piano quarto interrato, la spesa è da ripartire tra tutti i condomini e quindi la quota di competenza dell'unità oggetto di procedura potrebbe essere chiesta al futuro acquirente (debito aperto verso fornitore). Di questo lo scrivente terrà conto nella decurtazione forfettaria che opererà del valore di stima finale.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate, pratica di vigili del fuoco da eseguire, al momento gli impianti elevatori al -1 sono fermi per motivi di sicurezza in attesa del CPI.

L'amministratore Calvi evidenzia che sono in corso 8 cause legali contro il condominio alcune anche per consuntivi pregressi.

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

Nulla da evidenziare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il primo settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano nel perimetro Tuc, nucleo di antica formazione art. 19.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Tracciati storici art. 66 regolamento edilizio
Area a rischio archeologico soggetta a controllo archeologico preventivo
- Presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano si è accertato che l'immobile è situato nella zona A della carta del rischio archeologico del Comune Milano (art. 66 del regolamento edilizio ritrovamenti archeologici, storici e artistici) pertanto a titolo preventivo eventuali progetti di scavo dovranno essere trasmessi alla soprintendenza per il parere di competenza.
- Art. 44 Norme di attuazione PdR, Fattibilità con modeste limitazioni

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza edilizia n. 3439 del 31.08.1968
- Licenza edilizia n. 424 del 16.12.1970
- Licenza edilizia n. 1010 del 28.07.1976
- Licenza di abitabilità N. 212 del 8.03.2012
- Concessione in sanatoria n. 1440 del 23.10.1990, atti 133823/106332/86 (richiesta di condono del 2.04.1986), ristrutturazione di unità immobiliare residenziale posta al piano secondo e modifiche di facciata. Il nulla osta non è stato rilasciato ma è da ritirare presso l'ufficio condono del Comune di Milano previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e relativi interessi per il tardivo pagamento.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata alla sanatoria del 1990 (ultimo titolo edilizio), la concessione in sanatoria, ai fini della sua efficacia, deve essere ritirata presso l'ufficio condono del comune di Milano, previo pagamento degli oneri ed eventuali interessi o more.

Gli abusi consistono in una diversa ripartizione interna dell'alloggio con la demolizione e la costruzione di tavolati in mattoni di forato, la chiusura interna di una delle due porte di accesso all'alloggio, l'apertura di un foro nella soletta sovrastante con l'avvenuta installazione di una scala in legno per collegare l'immobile oggetto di procedura che è posto al piano secondo con l'alloggio posto al piano terzo, alloggio anch'esso di proprietà dell'esecutata e/o della sua famiglia.

Ai fini della regolarità edilizia la scala di collegamento all'alloggio sovrastante andrà rimossa e si dovrà procedere alla chiusura del foro praticato nella soletta di collegamento alla proprietà sovrastante. Si rende inoltre necessaria la verifica statica del solaio da parte di un ingegnere strutturista per il foro praticato nel solaio. Le altre modifiche interne avvenute in assenza di titolo edilizio possono o essere sanate mediante una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato, oppure rimosse, ripristinando lo stato rappresentato nell'ultimo nulla osta del 1990. Ai fini della quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione

dell'alloggio lo scrivente opererà una decurtazione forfettaria dal valore stimato del bene.

7.3. Conformità catastale

Dopo la regolarizzazione dell'alloggio, mediante la rimozione totale degli abusi o la rimozione parziale e successiva sanatoria, se lo stato ultimo sarà comunque difforme dalla planimetria catastale agli atti, si dovranno redigere due nuove planimetrie aggiornate con costi di circa € 1.200,00. I costi saranno computati nella decurtazione dal valore finale stimato.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	103,6	100%	103,6
balconi	mq.	31,7	35%	11,1
cantina	mq.	7,5	25%	1,9
		142,8		116,6
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/Venezia, Porta Vittoria; Porta Romana

Valore mercato per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, prezzo min. 6000,00 / prezzo max. 8100,00(Euro/mq)

Valore mercato per abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo, prezzo min. 8200,00 / prezzo max. 10.000,00(Euro/mq)

Valore di locazione per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 16,00/ prezzo max. 22(Euro/mq x mese)

Valore di locazione per abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo prezzo min. 22,1/ prezzo max. 29(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: MERCALLI/QUADRONNO

valore di compravendita per appartamenti recenti, d'epoca e di pregio prezzo min. 4500,00/ prezzo max. 6700,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per appartamenti nuovi prezzo min. 5600,00/ prezzo max. 8800,00 (Euro/mq)

valore di locazione per tre o quattro locali prezzo min. 130,00 / prezzo max. 210,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi in vendita nello stesso fabbricato:

bilocale mq 65,00 c.a. in stato medio euro 450.000,00

plurilocale di mq 235 c.a. in stato buono euro 1.950.000,00

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	117,0	≈ 7.700,00	≈ 900.900,00
				≈ 900.900,00

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 1	€ 900.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 45.045,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative / spese straordinarie per vasca :	-€ 45.045,00
Decurtazione ultimi due anni spese condominiali ordinarie	-€ 19.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 791.810,00
arrotondato	€ 800.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 650.000,00

MILANO via Lamarmora n. 1 piano:S4-2 foglio 438 particella 201 subalterno 107	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 800.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 650.000,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo alcune ricerche guasto per infiltrazioni in corso da parte dell'amministrazione del condominio non erano ancora concluse e nella facciata del terrazzo del bene erano presenti tracce murarie ispettive ancora da chiudere.

Gli ascensori ai piani interrati erano fermi in attesa di adeguamenti necessari per la prevenzione incendi.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 31 luglio 2024

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati Lotto 1

- 1 Rilievo fotografico (n. 14 fotografie su n. 7 fogli)
- 2 Planimetria catastale (n. 1 foglio)
- 3 Estratto di mappa (n. 1 foglio)
- 4 Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
- 5 Atto di provenienza del bene (n. 23 fogli)
- 6 Aggiornamento ispezione ipotecaria del 18/07/2024 (n. 3 fogli)
- 7 Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
- 8 Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
- 9 Atti di fabbrica ed abitabilità (n. 8 fogli)
- 10 Condono edilizio (n. 12 fogli)
- 11 Verifica presso Soprintendenza (n. 1 foglio)
- 12 Avviso di inizio operazioni peritali (n. 1 foglio)
- 13 Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)