

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 244/2013 + 310/2016

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA PIENA PROPRIETA' 2024

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Milano via Bernardino Telesio 23



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Bernardino Telesio 23

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 342, particella 97, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone ma ingombra di arredi, masserizie ed effetti personali.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 633.000,00

da occupato:



LOTTO 001

CORPO A - Abitazione + cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Bernardino TELESIO n. 23 all'interno di un edificio residenziale in ottimo stato, al piano rialzato della scala D trova posto l'unità immobiliare pignorata ad uso abitazione composta da disimpegno/corridoio, bagno, cucina, tre locali, vano ripostiglio oltre ad ampio vano cantina finestrato) posto al piano seminterrato.

Nell'abitazione e in cantina risultano presenti arredi, masserizie ed effetti personali.

L'unità immobiliare pignorata nel complesso si trova in buono stato di manutenzione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento Tribunale di Milano del 21/02/2012 n. 27686 di rep a favore
contro gravante sulla quota di 25/100 di piena
proprietà dell'unità immobiliare intestata a

Pignoramento Tribunale di Milano del 21/01/2016 n. 3731 di rep. a favore di
gravante sulla quota di
75/100 di piena proprietà dell'unità immobiliare intestata a

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

Intestati: Proprietà 1/1 (ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE aggiornata al 2024)

Dati identificativi catastali: foglio 342 particella 97 subalterno 4

Dati catastali classamento: Categoria A/3, Classe 8, Consistenza 5 vani, Superficie mq. 97, Rendita € 1.291,14.

Indirizzo: via Bernardino TELESIO 23, piani T-S1, scala D.

Dati derivanti da: SUCCESSIONE EX LEGE Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 545523 registrati in data 20/12/2022 – Trascrizione n. 71983.1/2022 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 31/12/2022.

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da NORD in senso orario: giardinetto in uso altra unità, altra unità, cortile comune, vano scale comune, altra unità.

Coerenze della cantina da NORD in senso orario: terrapieno cortile comune, corridoio comune, altra cantina.

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

(ALLEGATO 6 – FOTOGRAFIE)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Destinazione: Prevalentemente residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: tutti.

Principali collegamenti pubblici: mt 400 fermata MM Pagano

Collegamento alla rete autostradale: km 3,9 autostrada A8

Collegamento ferroviario: km 1,3 Stazione Cadorna, km 3,5 Stazione Garibaldi

2.1. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito inizio secolo scorso.

Unità immobiliare ristrutturata nel 1975.

- struttura: muratura portante;
- facciate: in intonaco di cemento e mattoni a vista. Elementi e materiali decorativi tipici dell'epoca di costruzione dell'edificio;
- accesso: portone esterno in legno massello a doppia anta, portoncino di scala in ferro apertura manuale;
- infissi esterni: doppia anta a battente legno e vetro;
- protezioni infissi esterni: persiane scorrevoli in legno;
- infissi interni: a battente in legno massello;
- scala esterna: a rampa unica di accesso al piano rialzato, no servo scala;
- scala interna verso altri piani: a rampe parallele con gradini in pietra, no servo scala;
- manto di copertura: realizzato in laterizio;
- pavimentazione esterna: piastrelle antigelive;
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime;
- condizioni generali unità pignorata: buone.

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano rialzato, composta da disimpegno/corridoio, bagno, cucina, tre locali, ripostiglio.

Vano cantina al piano seminterrato.



Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- porta d'accesso: portoncino estremo con serrature non di sicurezza e porta a vetri interna;
- pavimentazione interna: parquet in soggiorno e camere da letto;
- pavimentazione interna: piastrelle di ceramica in bagno, cucina, corridoio d'ingresso;
- plafoni: tinteggiati, alcuni hanno decorazioni in gesso;
- rivestimento interno: piastrelle di ceramica in bagno;
- rivestimento interno: parziale rivestimento pareti in pietra (granito);
- impianto citofono: audio;
- impianto elettrico: Impianto non in funzione al momento del sopralluogo. Impianto sottotraccia 220 V. Impianto obsoleto privo di certificazione.;
- impianto gas: alimentazione a metano. Impianto obsoleto privo di certificazione;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni;
- pareti: tinteggiate o tappezzate;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale a gas installato in cucina, non a norma e privo di certificazione;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a mt 3.00/3.77;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo;
- pavimento: rivestito;
- pareti e plafone: intonacati;
- soppalco: struttura lignea.

3 STATO OCCUPATIVO

(ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il 15/04/2024 alla presenza del custode giudiziario SIVAG S.R.L. e ' il bene era libero da persone ma non da arredi, mascherie ed effetti personali. L'utenza elettrica non risultava in funzione.

3.2. Esistenza contratti di locazione



4 PROVENIENZA

(ALLEGATO 2 – ATTI DI PROVENIENZA)

4.1. Attuali proprietari

proprietario per la quota di 1/1 dal 15/12/2020

- Dal 15/12/2020 in morte [redacted] quota proprietà pari a 750/1000 succede [redacted] già titolare di quota proprietà pari a 250/1000, con Certificato di Denunciata Successione del 29/12/2022 rep nn. 545523/88888/22 trascritto a Milano I in data 30/12/2022 ai nn. 71983/102574.

Accettazione pura e semplice ex art. 485 c.c. n. 17336 del 07/03/2023 trascritta a Milano I in data 18/04/2023 ai nn. 20228/27025.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio e fino al 28/11/1994 il bene era di proprietà per quota $\frac{1}{2}$ ciascuno [redacted] e di [redacted] per acquisto con atto in autentica Notaio [redacted] del 29/12/1970 rep. 164647, registrato a Milano il 18/01/1971 al n. 3029 Serie A2, trascritto a Milano I il 02/02/1971 ai nn. 7906/9435.

- Dal 28/11/1994 fino al 15/12/2020 in morte di [redacted] quota proprietà pari a 250/1000 ciascuno succede [redacted] già titolare di quota pari a 500/1000, e con Certificato di Denunciata Successione del 18/05/1995 rep. 4835/95, trascritto a Milano I il 26/10/2004 ai nn. 52923/85948.

Certificato di Denunciata Successione del 12/10/2011 rep. 1807/9990, trascritto a Milano I il 23/02/2018 ai nn.9305/13737.

Accettazione tacita di eredità di [redacted] del 15/04/2014 n. 27686 trascritta a Milano I in data 29/07/2020 ai nn. 49892/31946.

Accettazione tacita di eredità di [redacted] del 21/02/2012 n. 22745/2012 trascritta a Milano I in data 28/12/2020 ai nn. 87322/57290.

- Dal 15/12/2020 in morte di [redacted] quota proprietà pari a 750/1000 succede [redacted] con Certificato di Denunciata Successione del 29/12/2022 rep nn. 545523/88888/22 trascritto a Milano I in data 30/12/2022 ai nn. 71983/102574.

Accettazione pura e semplice ex art. 485 c.c. n. 17336 del 07/03/2023 trascritta a Milano I in data 18/04/2023 ai nn. 20228/27025.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(ALLEGATO 3 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma [redacted] e [redacted] Notaio in Milano alla data del 21/03/2013 e a firma del [redacted] Notaio in Milano alla data del 26/02/2016, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate – per immobile (ALLEGATO 3 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI) alla data del 04/04/2024 si evince:



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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

- **Misure Penali**
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti 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** Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 27686 di € 120.000,00 a garanzia del capitale di € 101.595,20 a favore e a carico di derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta a Milano 1 in data 18/11/2015 ai nn. 10907/65062.
- **Pignoramenti**
 - **Pignoramento** Tribunale di Milano del 21/02/2012 rep. n. 22745/2012 a favore contro , gravante sulla quota di 25/100 di piena proprietà dell'unità immobiliare intestata ; trascritto a Milano 1 in data 11/02/2013 ai nn. 5833/7786.
 - **Pignoramento** Tribunale di Milano del 21/01/2016 rep. n. 3731 a favore , gravante sulla quota di 75/100 di piena proprietà dell'unità immobiliare intestata a , trascritto a Milano 1 in data 25/02/2016 ai nn. 7408/10870.
- **Altre trascrizioni**
 - **Ordinanza di sequestro conservativo** Tribunale di Milano del 03/07/2023 rep. n. 3457 a favore di , relativamente alla quota di 1/1 di proprietà e contro , trascritta a Milano 1 in data 14/07/2023 ai nn. 38690/51177.

5.3. Eventuali note/osservazioni

- , rappresentata da , ha acquistato da , il credito.
- Il Condominio di Via Telesio n. 23 Milano risulta creditore intervenuto nella procedura esecutiva in forza di Atto di Precetto a seguito Decreto Ingiuntivo n. 23978/2022 ruolo ingiunzioni n. 21789/2022, munito di formula esecutiva apposta in data 05/09/2022 (documentazione in atti).



6 CONDOMINIO

(ALLEGATO 5 – SPESE CONDOMINIALI)

L'immobile è amministrato dallo _____ che ha fornito all'esperto le seguenti informazioni.

Millesimi di proprietà dell'unità pignorata: mm. 20,8000

Millesimi di riscaldamento dell'unità pignorata: mm. 24,0800

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024 come da piano riparto preventivo: € 2.644,00 escluso consumi di riscaldamento e addebiti personali.

Debito complessivo nei confronti del Condominio di Via Telesio n. 23 Milano alla data del 02/04/2024: € 12.345,55.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

N.B.: 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.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No, a causa di mancanza servo scala per accesso a scala D.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

(ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui si trova il bene in oggetto risulta identificato dal vigente PGT del Comune di Milano come NAF – Nuclei centrali di antica formazione Art. 18 NA del PdR per cui sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NAF

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

- Denuncia per Opere Edilizie n. del
- Autorizzazione di Abitabilità n. del
- Non sono stati trovati titoli autorizzativi relativi alla unità immobiliare in oggetto.



- Non è stato trovato il Certificato di Agibilità/Abitabilità attraverso la richiesta dal sito del Comune di Milano.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale.

Gli abusi consistono in modifica della muratura divisoria posta tra locali bagno e cucina oltre che tamponamento del vano porta locale soggiorno per la creazione di armadio a muro.

Gli abusi risultano sanabili mediante: presentazione richiesta autorizzazione in sanatoria.

Costi stimati:

- competenze professionista presentazione richiesta in sanatoria: € 1.500,00
- sanzione: € 1.000,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme rispetto alla planimetria catastale

Le difformità consistono in presenza tracciato muro divisorio locali bagno e cucina differente e chiusura vano accesso al locale soggiorno e realizzazione di armadio a muro.

Necessita la redazione di n° 2 planimetrie catastali corrispondenti allo stato sanato e la redazione di elaborato planimetrico.

Costi stimati:

- competenze professionista presentazione n° 2 planimetrie catastali (abitazione e cantina) conformi allo stato sanato: € 800,00
- pagamento diritti: € 100,00

N.B.: I costi indicati in perizia sono indicativi.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La consistenza ovvero la superficie lorda del bene oggetto di pignoramento corrisponde a quella riportata nelle precedenti perizie.

La superficie commerciale dell'unità, espressa in mq., è stata calcolata moltiplicando la superficie lorda per i coefficienti mercantili ed è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente come segue:

LOTTO 001 – CORPO A

DESTINAZIONE	SUP. LORDA MQ.	COEFFICIENTI	SUP. COMMERCIALE MQ.
ABITAZIONE	91,00	1,00	91,00
CANTINA	13,00	0,50	6,50
TOTALE			97,50

9 STIMA



9.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto relativamente all'edificio all'ubicazione, alla tipologia d'epoca e signorile della costruzione e allo stato ottimo di conservazione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sono tenute in considerazione la composizione dell'abitazione, la vetustà e le finiture esterne ed interne dell'unità, lo stato di conservazione complessivamente buono dell'unità e lo stato manutentivo della stessa, la dotazione degli impianti nello stato attuale e la mancanza della certificazione degli stessi, la Classe Energetica G di appartenenza.

Il procedimento di stima adottato è il sistema sintetico comparativo.

Sono state considerate le rilevazioni del mercato immobiliare della zona confrontate rispetto ai valori esposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio.

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)

Periodo: II-2023

Zona C17 – Semicentrale Sempione Pagano Washington

Valori di compravendita riferiti ad abitazioni civili in stato normale

Valore compreso tra €/mq. 4.800,00 e €/mq. 6.200,00

Camera di Commercio MILANO MONZA BRIANZA LODI

Periodo: I-2023

Zona: Leopardi, Boccaccio, Pagano

Quotazioni riferite ad appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore compreso tra €/mq. 5.600,00 e €/mq. 6.200,00

IMMOBILIARE.IT

Periodo: marzo 2024

Fascia/Zona: Arco della Pace, Arena, Pagano

Valore di mercato compreso tra €/mq. 3.638,00 e €/mq. 8.250,00

In considerazione dei numerosi investimenti nel mercato immobiliare di Milano che giustificano l'andamento in salita dei prezzi degli immobili e considerate la posizione e le caratteristiche dell'edificio di Via Bernardino Telesio 23 **si ritiene che il valore attuale di stima dell'unità pignorata sia pari a €/mq. 7.000,00.**

9.3. Valutazione



DESCRIZIONE	CATEGORIA CAT.	SUP. COMM. MQ.	VALORE €/MQ.	VALORE DI STIMA
CORPO A	A/3	97,50	7.000,00 €	682.500,00 €
				682.500,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In rispetto 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 - CORPO A	
VALORE DI MERCATO	682.500,00 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	34.125,00 €
Spese tecniche, indicative, di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale	3.400,00 €
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima	12.345,55 €
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	632.629,45 €
arrotondato	633.000,00 €
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	
Non ricorre il caso	

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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Unità immobiliare non locata.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Unità immobiliare interamente pignorata.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura non rilevate.



Il sottoscritto Arch. Laura Nicoletta Maria Bartoli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai Legali via PEC e all'esecutato via 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, 17/04/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Laura Nicoletta Bartoli

DOCUMENTI ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO 2024
- ALLEGATO 2 – ATTI DI PROVENIENZA 2024
- ALLEGATO 3 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI 2024
- ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE 2024
- ALLEGATO 5 – SPESE CONDOMINIALI 2024
- ALLEGATO 6 – FOTOGRAFIE 2024

