

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 984/2022 riunita alla RGE 639/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Milano- Piazza XXV Aprile 7



Premesse

Con provvedimento del 10/10/2024 il G.E. disponeva la riunione delle procedure RGE 984/2022 e 639/2022 e nel contempo disponeva “..che l'esperto aggiorni la stima in relazione alla nuova procedura che comprende l'intero immobile e a eventuali significative variazioni di valore e rinvia per disporre la vendita all'udienza del 12/12/2024 ore 13,00 con termine per il deposito della stima fino a 20 giorni prima dell'udienza. Effettuate le opportune verifiche ipotecarie- aggiornamento spese condominiali- analisi di mercato lo scrivente espone quanto segue.

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Milano- Piazza XXV Aprile 7

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 265, particella 44, subalterno 22,

Stato occupativo

Corpo A:

occupato dalla signora.....

Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell'Agenzia delle Entrate

Comproprietari

.....

.....

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota di 1/1 da libero: **€ 519.000,00**

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato edificato nel 900, a cinque piani fuori terra, con accesso diretto da corte interna. L'accesso alla palazzina avviene dalla Piazza XXV Aprile ed esattamente al civ. 7, dove percorrendo una piccola corte si raggiunge il portoncino capo scala. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. L'appartamento, posto al piano primo si compone di ingresso- cucina, due locali, bagno. La camera da letto ha una servitu attiva di veduta sul balcone dell'unità confinante protetta da cancellate in ferro, la finestra del bagno prende luce da un cavedio, la cucina aveva all'epoca una finestrella a soffitto che prendeva luce dal cavedio sovrastante poi coperta con piane dalla proprietà del piano di sopra. Le finiture sono con pavimenti in legno laminato in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno e cucina che sono in ceramica I serramenti sono in alluminio con persiane. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

.....

.....

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

.....

dati identificativi: fg. 265 part. 44 sub. 22

dati classamento: Cat. A/4 -classe 6- consistenza 4,5 vani- superficie catastale mq 76,

piano 1-S2 -R.c. 627,50

Indirizzo: PIAZZA VENTICINQUE APRILE n. 7 Piano 1-S1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2021 Pratica n. MI0324301 in atti dal 15/10/2021

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 117561.1/2021))

Coerenze

Appartamento

In corpo unico da nord in senso orario: appartamento di terzi a due lati, cortile e vano scala comune, proprietà di terzi

Cantina

In corpo unico da nord in senso orario: Corridoio comune, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi;

1.2. 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

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferior e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea tram 10-33 a circa 0,3 km, MM2 Fermata Garibaldi a circa 0,5 km,

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione ante 1967 di tipo civile
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;

- accesso: da portone su strada;
- scala condominiale: a rampe parallele con gradini in pietra
- portoncino capo scala in ferro
- ascensore: no
- Riscaldamento: pompe di calore
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di quota di 1/1 di unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato a cinque piani fuori terra, con accesso diretto da corte interna. L'accesso alla palazzina avviene dalla Piazza XXV Aprile ed esattamente al civ. 7, dove percorrendo una piccola corte si raggiunge il portoncino capo scala. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono discrete. L'appartamento, posto al piano primo si compone di ingresso- cucina, due locali, bagno. La camera da letto ha una servitu attiva di veduta sul balcone dell'unità confinante protetta da cancellate in ferro, la finestra del bagno prende luce da un cavedio, la cucina aveva all'epoca una finestrella a soffitto che prendeva luce dal cavedio sovrastante poi coperta con piante dalla proprietà del piano di sopra. Le finiture sono con pavimenti in legno laminato in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno e cucina che sono in ceramica I serramenti sono in alluminio con persiane. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: laminato in legno e ceramica
- infissi esterni: due in alluminio ed uno in ferro
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: pompe di calore
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca in condizioni mediocri;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri

Cantina

- pavimenti in battuto di cemento
- pareti in muratura
- porta in lamiera grecata

2.3. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale anche di pregio /epoca . Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato dalla debitrice signora

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

con atto di compravendita del 18 ottobre 2006 rep. 168872/38997,
.....

.....

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio l'unità in oggetto era di proprietà delle signore
pervenuto nel seguente modo:

- Quanto alla quota di 2/4 alla Signora pervenne con atto di compravendita a firma notaio Ferrante Cazzaniga Donesmondi rep. 19637 del 08-02-1977, trascritta a Milano 1, in data 07/03/1977, ai nn. 5583/4714;
- Quanto alla quota di 1/4 cadauno alle signore in forza di successione legittima in morte del sig. deceduto il 27/12/1979 a Milano la cui denuncia di successione è stata registrata a Milano il 02/05/1980 al n. 2737 e trascritta a Milano 1 in data 02/11/1981 ai nn. 37752/30259

NB Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (**all. 5**) alla data del ~~22-02-2023~~ **08/11/2024** si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli. **Si precisa che non risulta trascritta accettazione di eredità**

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**

TRASCRIZIONE del 25/01/2016 - Registro Particolare 2128 Registro Generale 3293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 60669 del 02/02/2014

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE a favore di

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

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 24/10/2006 - Registro Particolare 18459 Registro Generale 88432 Pubblico ufficiale Notaio Todisco Sergio repertorio 168873/38998 del 18/10/2006 Concessione a Garanzia di Mutuo **a favore di ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA I.N.P.D.A.P.**
Contro

Capitale € 225.000 Ipoteca € 337.500

- **Pignoramenti**

Pignoramento quota 1/2 trascritto il 30/09/2022 ai nn. 52060/74655 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 20832 del 10/08/2022 **a favore di**
..... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
..... contro nato ain
regime di comunione dei beni con

Pignoramento quota 1/1 trascritto il 08/03/2024 ai nn. 15946/12047 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 132 del 26-01-2024 **a favore di I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE e contro** nata a
..... Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con e
..... nato aProprieta' 1/2 in regime
di comunione dei beni con

Pignoramento quota 1/1 trascritto il 17/09/2024 ai nn. 60370/45072 Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Repertorio 1637 del 31/08/2024 **a favore di I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE e contro** nata a
Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con e
..... nato a Proprieta' 1/2 in re-
gime di comunione dei beni con

- **Altre trascrizioni**

nessuna

L'immobile è amministrato dallo Studio Arch. Fabio Fornaroli, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di spese generali 17,000

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile ~~01-06-2022 al 30-05-2023~~ € 1.700,00 circa

Periodo 2024 1.400 circa

Spese straordinarie rate 15-11-2024, 15-01-2025, 15-03-2025 € 3.100

Millesimi di spese generali 17.00

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: no

Spese arretrate alla data del ~~14-02-2023~~ € 3.000- 12-11-2024 come comunicato dall' Amministratore € 5.497,92 (in corso decreto ingiuntivo)

Riparto consuntivo gestione 2023 01/01/2023 - 31/12/2023

€ 2.261,60 + conguaglio precedente 1355,23 = 3.616,83

Riparto preventivo gestione 2024 01/01/2024 - 31/12/2024 conguaglio precedente al 15-07-

2024 3.616,83 + € 1.300,00 ca + = 4.814,83

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca ante il 1967. Successivamente è stata rilasciata concessione edilizia atti 205842/34182/49 rilasciata il 25/01/1950 per nuovi locali al piano quinto. In data 21/08/1963 PG 96738/19170/1963 è stato rilasciato il certificato di agibilità di quest'ultimi.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme, per diversa distribuzione degli spazi interni. Si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria con un costo di circa € 5.000 compreso aggiornamento catastale e sanzione amministrativa, esclusi oneri di legge

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA

7.3 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 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 e cantina	mq.	74,0	100%	74,0
		74,0		74,0
		mq. lordi		mq. commerciali

8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) -

~~1° semestre 2022 - PISANI, BUENOSAIRES, REGINA GIOVANNA~~

~~che dà quotazioni da € 4.500 a € 5.800 (abitazioni di tipo civile normale)~~

1° semestre 2024 - PISANI, BUENOSAIRES, REGINA GIOVANNA

che dà quotazioni da € 5.000 a € 7.000 (abitazioni di tipo civile normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2023

Zona: ~~PISANI, BUENOSAIRES, REGINA GIOVANNA~~

~~— valore di compravendita prezzo min. 5.300,00 / prezzo max. 7.500,00 (Euro/mq)~~

Periodo: 2024

Zona: PISANI, BUENOSAIRES, REGINA GIOVANNA

valore di compravendita prezzo min. 5.800,00 / prezzo max. 8.200,00 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo: 2023

~~Trilocale Piazza XXV Aprile piano 4 mq 115 € 1.050.000 (€/mq 9.130,00)~~

~~Bilocale Viale Crispi 3 piano R mq 70 € 520.000 (€/mq 7.428,00)~~

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo: 2024

Trilocale Piazza XXV Aprile 9- piano 1 mq 100 € 870.000 ristrutturato (€/mq 8.700,00)

Bilocale- Piazza XXV Aprile 1 piano 5 mq 50 € 495.000 ristrutturato (€/mq 9.900,00)
Bilocale- Piazza XXV Aprile 1 piano 2 mq 105 da ristrutturare € 769.000(€/mq 7.324,00)
Bilocale- Corso Como 2 piano 2 mq 80 € 748.000 ristrutturato (€/mq 9.350,00)

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano primo, con cantina	74	€ 7.500,00	€ 555.000,00

8.6 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 UNICO	€ 555.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 27.750,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 519.250,00
arrotondato	€ 519.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato quota di 1/1	-

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 forfetario 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 risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non risulta la trascrizione dell'accettazione di eredità

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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 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 li: 08/11/2024

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Visure ipotecarie aggiornate
- 2) Estratto conto spese condominiali- aggiornato