

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 60/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

immobile in Milano (MI), via Brioschi civ. 24



## INDICE SINTETICO

---

### LOTTO 1

#### Dati Catastali

##### Corpo A

Beni in Milano, Via Brioschi civico 24

Categoria: A4 [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 522, particella 286, subalterno 703.

#### Stato occupativo

Corpo A: Libero al decreto di trasferimento.

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 298.000,00

da occupato: € 240.000,00





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

Nessuna.

## 1 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

#### Corpo A:

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Semicentrale/TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato in zona semicentrale, in zona 5 di decentramento urbano. La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Ottima la presenza di esercizi di vicinato.

Servizi offerti dalla zona: Università Bocconi, Università IULM, Navigli.

Principali collegamenti pubblici: Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici di superficie ATM. La Metropolitana più vicina dista circa 1,5Km (MM2 – fermata Romolo).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km Raccordo con l'Autostrada dei Giovi e le Tangenziali di Milano.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

#### Corpo A:

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno di uno stabile d'epoca, risalente al 1922, che si estende lungo via Brioschi.

L'edificio è a destinazione d'uso prevalentemente residenziale; si compone di tre piani fuori terra, un piano mansardato ed un piano interrato. Lo stabile è dotato di una corte interna nella quale insistono alcune costruzioni a due piani fuori terra adibite a laboratorio.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato al piano interrato ed è dotato di un accesso autonomo direttamente dal cortile interno condominiale.

- struttura: strutture portanti in mattoni pieni. Il soffitto del piano interrato è costituito da volte in mattoni pieni;
- facciate: il piano terra del prospetto lato strada è rivestito con intonaco bugnato. Ai piani superiori, sia lato strada che lato cortile, le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, con ampie porzioni di intonaco in avanzato stato di degrado;
- accesso: è presente un portone pedonale/carraio su via Brioschi dal quale è possibile accedere al cortile interno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate, sia lato strada che lato cortile, è da ritenersi scadente;



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

#### Corpo A:

Il bene in esame ha una conformazione molto particolare in quanto trattasi di un appartamento open-space che si sviluppa interamente al piano interrato, caratterizzato da soffitti con volte a botte in mattoni pieni a vista. **L'unità in esame è stata oggetto di Condono Edilizio nel 2004 per trasformazione da magazzino senza permanenza di persone in locali ad uso abitazione.**

L'appartamento è dotato di accesso autonomo dal cortile interno condominiale ed è così composto:

- ampio locale open-space con funzione di soggiorno, cucina e camera da letto;
- locale bagno dotato di antibagno;
- scala interna in muratura rettilinea che consente il superamento del dislivello tra il portoncino di ingresso ed il piano interrato;
- ripostiglio, ricavato nel sottoscala.

L'appartamento confina a nord con un cavedio condominiale sul quale insistono tre ampie finestre ed una porta finestra che garantiscono ai locali l'unico apporto di luce e aria. Sono presenti delle finestre a bocca di lupo sul muro perimetrale prospiciente via Brioschi che o con l'esterno avviene attraverso feritoie di dimensioni molto esigue.

Come indicato in precedenza, il plafone dell'intera unità immobiliare è costituito da volte a botte in mattoni pieni a vista.

- Esposizione: le pareti dell'unità immobiliare sono controterra, ad esclusione di due lati prospicienti il cavedio condominiale;
- pareti: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti: in cotto in tutta l'unità immobiliare, in ottimo stato di manutenzione e conservazione;
- soffitti: caratterizzati da volte in mattoni pieni a vista di pregevole fattura;
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi; non sono presenti tapparelle o altri sistemi esterni di schermatura;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato, con apertura a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas e diffusione con termo-arredo in acciaio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienico: bagno attrezzato con tazza e vasca; l'antibagno ospita invece il lavabo e una doccia. Non è presente il bidet.
- impianto di condizionamento: non presente.
- altezza dei locali: il soffitto è caratterizzato da volte a botte. L'altezza massima è di circa 2.9m mentre la minima è pari a circa 2.4m.



- condizioni generali dell'appartamento: l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

##### Corpo A:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Milano in via Francesco Brioschi al civico 24, in zona 5 di decentramento urbano.

Il quartiere, collocato nella zona semi-centrale di Milano, ha una connotazione prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici di tipo civile/signorile, anche se gli edifici della zona si presentano in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici). Il bene in esame sorge nelle immediate vicinanze dell'Università Bocconi di Milano. Poco distanze sorge anche l'Università IULM.

Buona è anche la presenza di esercizi di vicinato, concentrati in prevalenza lungo Corso San Gottardo.

Il quartiere non è servito dalla Metropolitana Milanese, la cui fermata più vicina dista circa 1,5km (MM2 – Romolo). In compenso è ben servita dai mezzi pubblici di superficie, su rotaie e su gomme, con il quale è possibile raggiungere comodamente il centro di Milano.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all.9):

##### Corpo A:

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica n. 15146-024802 del 24/09/2015 con validità fino al 24/09/2025 del quale si allega fac-simile prelevato dalla banca dati CEER.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

##### Corpo A:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

##### Corpo A:

Per l'unità immobiliare in esame è stata rilasciata certificazione di abitabilità/agibilità dal Comune di Milano in data 20/12/2006.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

##### Corpo A:

In data 27/07/2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.



All'incontro era presente la sig.ra [REDACTED] la quale ha permesso l'accesso ai locali.

Al momento del sopralluogo, è stato possibile accertare che l'appartamento in esame è attualmente occupato ed abitato dalla sig.ra [REDACTED] (esecutata) unitamente al figlio minorenni della stessa.

La sig.ra [REDACTED] raggiunta telefonicamente nel corso del sopralluogo, ha riferito di essere [REDACTED] (comproprietario e debitore esecutato) il quale è residente presso altro indirizzo (all. 7).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

#### Corpo A:

In data 07/05/2021 (e successivo sollecito del 17/08/2021) lo scrivente ha inoltrato apposita pec al competente ufficio dell'Agenzia delle entrate (all. 5) al fine di accertare la sussistenza di eventuali contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura. Ad oggi tale richiesta è rimasta priva di riscontro.

In ogni caso si evidenzia nuovamente che la [REDACTED] risulta iscritta all'anagrafe del Comune di Milano all'indirizzo del bene in esame mentre il sig. [REDACTED] ([REDACTED] debitore esecutato) risulta residente presso altro indirizzo (all. 7).

Per quanto sopra, ai fini della presente stima, l'immobile in esame è da considerarsi libero da stati occupativi.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 dal 28/05/2003

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/2 dal 28/05/2003

In diversa identificazione catastale (sub. 702) in forza di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano (MI) in data [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 25/03/2003 al nn. [REDACTED].

### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED], nato a [REDACTED] 09/1950, [REDACTED] per acquisto con atto in autentica [REDACTED] in data 21/05/1998 trascritto a Milano 1 in data [REDACTED] nn. [REDACTED].

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] Notaio in [REDACTED] alla data del [REDACTED], implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 8)) alla data del 10/09/2021 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**

Nessuna

Eventuali note: Nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 30/04/2004 ai nn. 31272/6820 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio [redacted] di Milano in data 29/04/2004 rep. 116251/337888

a favore BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. Per Azioni a R.L. con sede a Vicenza C.F. 00204010243

[redacted] (esecutati)

Grava per l'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 23/09/2013 ai nn. 46704/7214 giusta atto in data 13/09/2013 n. 4410/6813

a favore EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano (MI) C.F. 07244730961

[redacted] (esecutati)

Grava per l'intero diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 1 il 17/06/2015 ai nn. 32761/5287 giusta atto in data 16/06/2015 n. 6846/6815

a favore EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano (MI) C.F. 07244730961

[redacted] (esecutati)

Grava per l'intero diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente perizia.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/01/2021 rep. 16126 trascritto il 04/03/2021 ai nn. 15827/10673





a favore CONDOMINIO DI VIA BRIOSCHI N.24 IN MILANO con sede a Milano C.F. 95642430151

contro [REDACTED] (esecutati)

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

---

## 6 CONDOMINIO

---

L'immobile è attualmente amministrato dallo studio AMMINISTRAZIONE PRINCIPE S.R.L. con sede in Milano, via Gratosoglio 60 – tel. 02/40700752.

Fino a luglio 2021 il condominio era amministrato dallo studio SATI S.r.l. con sede in Milano in via Tabacchi civico 11, il quale ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 125,19

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.800 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.728

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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**

L'immobile è ubicato al piano interrato. Per accedere al piano è possibile equipaggiare la rampa di scale interna con adeguato servoscala.

---

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

---

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano come segue: Tessuto Urbano consolidato (TUC), Nuclei di Antica Formazione (NAF), Immobili con valore estetico-culturale-ambientale (art. 18.2.d delle NTA).



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

#### Corpo A:

- Condono Edilizio P.G. 307345/2004 del 19/03/2004.  
Oggetto: Al piano seminterrato ampliamento della superficie utile per trasformazione di magazzino S.P.P. (senza permanenza di persone) in locali ad uso abitazione di mq 111,98 (Superficie utile). Dati catastali: Foglio 522, Mapp. 286, subalterno 703  
**Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione interamente versati.**  
Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1003 emesso in data 23/10/2006.  
Certificato di abitabilità emesso in data 20/12/2006.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultimo stato autorizzato, risalente al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dal Comune di Milano in data 20/12/2006 (Condono Edilizio per trasformazione da magazzino senza permanenza di persone in locali ad uso abitazione).

Come evidenziato in precedenza, si rileva che il bagno è privo della dotazione minima prescritta dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano (art. 98 R.E.) in quanto non è presente il bidet. In caso di spazio insufficiente, il regolamento edilizio consente di realizzare il water e bidet in unico apparecchio.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si riporta la stima dei costi da sostenere per garantire la regolarità edilizia del bene in esame:

- Sostituzione Water con apparecchio unico Water/bidet	500,00 €
	<b>Totale 500,00 €</b>

Per quanto sopra, **non** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 17/04/2004.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra gli elaborati grafici allegati alla domanda di Condono 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).



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	143,0	100%	143,0
		<b>143,0</b>		<b>143,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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.

Poiché trattasi di un'unità immobiliare condonata, si è operato mediante l'individuazione del valore di mercato (Euro/mq) di un immobile a destinazione d'uso magazzino che è stato successivamente incrementato per tener conto dei costi diretti, indiretti e di un utile per l'operazione necessaria per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a abitazione.

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. In particolare l'unità immobiliare in esame, seppur regolarmente condonata ad uso abitazione, presenta alcune criticità che hanno inciso negativamente sulla determinazione del valore di mercato finale del bene, e più precisamente:

- ❖ Si sviluppa interamente al piano interrato, al di sotto della quota stradale;
- ❖ Il pavimento è privo di vespaio, come si evince dalle planimetrie allegate alla domanda di condono; la presenza del vespaio è importante in quanto ha la funzione di separare la superficie di sedime del terreno da quella della soletta del locale abitabile, migliorando le condizioni abitative dell'appartamento e allontanando l'eventuale gas radon dagli ambienti abitativi.
- ❖ I rapporti aero-illuminanti sono inferiori ai minimi prescritti dalla normativa di legge e pertanto non è garantito un corretto mantenimento della salubrità dell'aria e dell'illuminazione naturale degli ambienti.

Il valore del bene individuato sulla base dell'analisi di cui sopra, 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) – 2° semestre 2020
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 2° semestre 2020

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020



Comune: Milano (MI)

Fascia/Zona: Semicentrale / TABACCHI, SARFATTI, CREMA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 2.200,00 / prezzo max. 2.900,00 (Euro/mq)

TEMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2020

Destinazione: RESIDENZIALE

Zona: Settore SUD / Bligny - Toscana

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 2.750,00 / prezzo max. 3.450,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A4	143,0	€ 2.200,00	€ 314.600,00
				<b>€ 314.600,00</b>

### 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

• <b>VALORE LOTTO 1</b>	€ 314.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 15.730,00
• Spese per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 298.370,00</b>
	<b>arrotondato € 298.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 240.000,00



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

---

Immobile interamente pignorato.

---

## CRITICITA' DA SEGNALARE

---

Nessuna.

---

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 27/09/2021

l'Esperto Nominato  
(f.to digitalmente)

## ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di Provenienza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia
- 5) Richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Condominio
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Iscrizioni e Trascrizioni
- 9) Fac-simile Attestato di Prestazione Energetica

