

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 231/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Fabio Filzi n. 43

LOTTO 7 (sub. 770)



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Filzi n. 43 piano 1

categoria: **C/6**[autorimesse]

dati identificativi: foglio **228**, particella **320**, subalterno **770**

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno (con riserva, Agenzia Entrate non ha evaso l'istanza)

Conformità urbanistica edilizia

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio esaustivo (si veda punto 7)

Conformità catastale

Stato dei luoghi conforme

Comproprietari

Nessuno oltre alle debitorici

Stima del bene al netto delle decurtazioni – LOTTO 7

da libero: **€ 28.400,00** proprietà quota di 1/1

LOTTO 7

(autorimessa foglio 228, particella 320, subalterno 770)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, unità immobiliare in fabbricato di sei piani fuori terra ad uso autorimessa. Precisamente: box privato al piano primo, contraddistinto con il n. 4.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 16/02/2022 trascritto il 22/03/2022 ai nn. 21714/15055 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____, c.f. _____ e sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____, c.f. _____ (**all. 1**).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (**all. 2**)

Dati identificativi: foglio **228**, particella **320**, subalterno **770**;
dati classamento: cat. **C/6**; classe 8; consistenza 13 mq; rendita € 148,38
indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 43, piano 1.
Intestato 1: _____ nata a _____, c.f. _____
Intestato 1: _____ nata a _____, c.f. _____.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Mappale 309, autorimessa al sub. 769, corsello comune, autorimessa al sub. 771.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione dei beni nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, gravante sul diritto di **proprietà** dei beni per la **quota di 1/2** a carico di _____ e per la **quota di 1/2** a carico di _____, sopra generalizzate.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Principali collegamenti pubblici: linee bus 42 (Centrale F.S.-M2-M3), 87 (Centrale F.S. M2-M3), 728 (Cusano v.le Unione), NM3 (Comasina-San Donato), linee tram 5 (Ortica-Ospedale Maggiore), 10 (P.zza XXIV Maggio - v.le Lunigiana), linee metropolitane fermata Centrale F.S. (M2-M3). Principali collegamenti viabilistici: nelle immediate vicinanze della Stazione Centrale di Milano.

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

Stabile di sei piani fuori terra ad uso autorimessa, edificato nei primi anni '40.

- Struttura: cemento armato misto laterizi;
- Facciata su strada: travertino;

- accesso su strada: da via Fabio Filzi;
- pavimentazioni: battuto di cemento, gres effetto porfido, in cubetti di porfido;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Autorimessa privata al piano seminterrato, contraddistinto con il n. 4.

- porta di accesso: serranda saracinesca avvolgibile in acciaio zincato;
- pareti: intonacate e a blocchetti;
- pavimenti: gres;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza: 3,41 m;
- condizioni generali: stato manutentivo discreto.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene, per sua natura, non è soggetto a certificazioni energetiche.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo al bene (all. 4), unitamente a delegato del custode giudiziario, è avvenuto in data **14/12/2022** alle ore 10:00 circa. Il bene risultava in disuso con saracinesca guasta.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 29 dicembre 2022 e successivo sollecito in data 16 gennaio 2023 (all. 5) non ricevendo esito al momento della stesura della presente relazione di stima.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 (all. 6), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 7) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 8, all. 9, all. 10) eseguite in data 11/02/2023, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Quota di **1/2** del diritto di **proprietà** degli immobili di _____, nata a _____, c.f. _____ e quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di _____, nata a _____, c.f. _____ pervenute per successione in morte di _____, nato il _____, c.f. _____, deceduto il 3/05/2014, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 14/09/2015 ai nn. 50428/35295 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 25/02/2021 ai nn. 13594/9180 accettazione tacita dell'eredità in morte di
, sopra generalizzato, da parte delle eredi sigg.re e

4.2. Precedenti proprietà

A , sopra generalizzato, la quota dell'intero in nuda proprietà, ed a [REDACTED] la quota dell'intero in usufrutto (per anni 10) degli immobili oggetto della presente relazione risultano pervenute in forza di compravendita del giorno 11/10/1996, n. 75012 di rep. stipulata dal Notaio Corso Carlo di Milano, trascritta il 29/10/1996 ai nn. 35339/25785 da potere di FUSETTI GIACOMELLI S.N.C. DI CARDANI GEOM. FRANCESCO con sede in Milano, c.f. 03384990150.

Ricongiungimento di usufrutto del giorno 11/10/2006 Pubblico Ufficiale Restuccia come da atto rep. 75012, Notaio Corso, voltura n. 30801.1/2015 – pratica n. MI0439296 in atti dal 28/05/2015.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 22/03/2021 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9, all. 10**) eseguite in data 11/02/2023, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Domanda giudiziale**

- nessuna.

- **Misure Penali**

- nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- nessuno/a.

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

- nessuno/a.

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

- **Ipoteca giudiziale**

- nessuna.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475 del 29/11/2006 atto del notaio Bufano Maria n. 327862/13974 di rep.

a favore:

BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Palermo, c.f. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Fara n. 39

contro:

, nato a , c.f. e ,
nata a , c.f.

e contro:

[REDACTED] quale debitrice non datrice di ipoteca, capitale € 750.000,00 totale 1.125.000,00 durata 5 anni

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 228, particella 320, sub. 712, oggetto di stima (oltre che su altri beni).

NOTA: a margine risulta annotazione ad iscrizione nn. 23899/2749 del 10/05/2013 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione del 27/03/2013, notaio Guerra Simona di Cinisello Balsamo (MI) nn 18580/10796 di rep. Quadro "D": modifica dell'ipoteca iscritta nei RR.II. di Milano 1 in data 4/12/2006 ai nn. 100094/21475, a favore del BANCO DI SICILIA.

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 13/01/2020 ai nn. 1552/920, del giorno 11/12/2019 in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 38673/2019 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 228, particella 320, sub. 712, oggetto di (oltre che su altri beni).

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/03/2022 ai nn. 21714/15055, del 16/02/2022 in forza di atto esecutivo cautelare n. 3239/2022 di rep.

a favore:

ANGERA SECURITISATION S.R.L., con sede in Roma, c.f. 14521971003

contro:

[REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 228, particella 320, sub. 712, oggetto di (oltre che su altri beni).

Altre trascrizioni

Certificato di denunciata successione trascritto in data 14/09/2015 ai nn. 50428/35295 del 25/08/2015, 874/9990 di rep.

accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 25/02/2021 ai nn. 13594/9180 del 25/01/2021, 514 di rep. in morte di [REDACTED], sopra generalizzato, da parte delle eredi sigg.re [REDACTED] e [REDACTED].

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (all. 11, all. 12, all. 13)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo STUDIO UBOLDI S.R.L, con sede in Milano, corso Magenta n. 45. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore del condominio che ha fornito la situazione contabile della parte debitrice rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda indicando che la posizione corrispondente al sub. 770 tra le 13,14,15, 24, 25, 26 non è individuabile in modo inequivocabile con gli elementi a disposizione della scrivente e non è possibile stabilire un abbinamento con i diversi subalterni di proprietà delle debitrici (sub. 712, 758, 759, 760, 770, 771).

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli, dotazioni condominiali, informazioni utili

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti (all. 14, all. 15, all. 16)

- **Licenza Edilizia atti n. 48911/8588** del **4/07/1949**, rilasciata alla Soc. Imm.re "DEGNA", opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso autorimessa";
- **Licenza Edilizia atti n. 174086/35854** del **10/01/1950**, rilasciata alla Soc. Albergo MONOPOL, opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di albergo";
- **Licenza Edilizia atti n. 208045/45076** del **23/02/1951**, rilasciata alla S.p.A. HOTEL MONOPOLE DE LA GARE, opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di otto piani fuori terra ad uso di albergo con annesso autorimessa a modifica e in aggiunta delle opere autorizzate con licenza in atti n. 48911/8588/1949";
- **Denuncia Inizio Attività** del **26/05/1995 n. 1038** di protocollo, per opere interne, ai sensi art. 8 Comma 9 D.L. 88/95 e P.G. 314228,400/1995 (titolo richiesto e non reperito da parte del Comune);
- **Denuncia Inizio Opere Edilizie del 29/09/1995 n 1769** di protocollo, per opere interne, ai sensi art. 8 Comma 9 D.L. 400/95 per via Filzi 43 (titolo richiesto e non reperito da parte del Comune).

Per la visura delle ultime due pratiche edilizie, si segnala che lo Sportello Unico Edilizio (SUE) indicava alla scrivente di presentare istanza presso il Municipio di Zona 2, il cui tecnico incaricato aveva indicato alla scrivente di rivolgersi allo Sportello Unico Edilizio SUE (si vedano all. 14 e 16).

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alle Licenze Edilizie **atti n. 48911/8588** del **4/07/1949** e **atti n. 208045/45076** del **23/02/1951**.

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizio completo, poiché gli ultimi due titoli edilizi non sono stati messi a disposizione per la visura.

Da rogito i titoli riguardano la trasformazione in box-auto, posti auto e locali di deposito.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata il 18/04/1996.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario, **in via prudenziale**, stante l'impossibilità di reperire gli ultimi titoli edilizi in Comune (D.I.A. **26/05/1995 n. 1038** di PG. e **D.I.A. del 29/09/1995 n 1769**):

- o presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria per legittimare lo stato dei luoghi attuale, ovvero con le autorimesse delimitate da tamponamenti verticali;
- o corrispondere al Comune l'importo per la sanzione a seguito di opere realizzate in difformità dai titoli edilizi o in assenza da essi (in quanto irreperibili);

Costo presumibile per quanto esposto **€ 2.500,00**.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
autorimessa	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all' Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: semicentrale/STAZIONE CENTRALE/VIALE STELVIO

box in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 1.400,00 a 2.200,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 1° semestre 2022 Città – Settore NORD Pisani – Gioi - Baiamonti

boxes valori di mercato (€ a corpo): da 39.000,00 a 56.000,00

9.3. Valutazione:

CORPO A	cat. catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
autorimessa	C/6	13	2.500	€ 32.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (autorimessa)	€ 32.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.625,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali	€ 0,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 28.375,00

NOTA: non si procede alla decurtazione delle eventuali spese condominiali insolute a carico del bene oggetto di stima, per i motivi esposti al precedente punto 6.1

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 sui beni e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

Comune di MILANO via Fabio Filzi n. 43

foglio 228, particella 320, subalterno 770 (autorimessa al piano 1)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1: € 28.400,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 21/02/2023



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2. documentazione catastale 228_320_770
- all. 3. documentazione fotografica 228_320_770
- all. 4. verbale di sopralluogo 228_320_770
- all. 5. istanza e sollecito Agenzia Entrate
- all. 6. certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 7. titolo di provenienza
- all. 8. ispezione ipotecaria elenco sintetico per immobile 228_320_770
- all. 9. elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 10. elenco sintetico formalità per nominativo
- all. 11. documentazione amministrazione condominiale
- all. 12. regolamento condominiale
- all. 13. certificato di idoneità statica CIS
- all. 14. documentazione comunale Municipio di zona 2
- all. 15. documentazione comunale
- all. 16. documentazione comunale SUE
- all. 17. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 18. giuramento del perito estimatore

Attestazione invio della relazione di stima alle parti