

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 323/24

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano MI

Via De Amicis n°47



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Via De Amicis 47

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 435, particella 1, subalterno 21 (A2)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da figlio dell'esecutato con la propria famiglia senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.996.000,00

da occupato: € 1.500.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via De Amicis n.47 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da cinque locali oltre a due bagni, cucina abitabile con soppalco, ripostiglio, due balconi e cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota del 100/100 di piena proprietà dell'immobile.
Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano MI come segue: (all.9)

Intestati: **omissis** proprietà 100/100
dati identificativi: **fg. 435 part. 1 sub. 21**
dati classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.297,60€
Indirizzo: Via De Amicis 47
Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: Via Ausonio; a est: Via De Amicis; a sud: altra proprietà; a ovest: parti comuni
della cantina: a nord: parti comuni; a est: altra proprietà; a sud: parti comuni; a ovest: altra proprietà.

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 MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO STORICO – S. AMBROGIO, CADORNA, VIA DANTE

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: supermercato Pam in Via De Amicis 49 a 50m circa, farmacia Ariberto in Via De Amicis 51 a 50m circa, asilo nido Perché Percome in Via del Carroccio 4 a 100m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea M2 (Gessate – Assago) a 250m circa, linea Bus 94 (P.ta Volta – S. Ambrogio) a 250m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8,0 Km circa svincolo A50 Corsico.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito anteriormente al 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portone a due ante in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo composta da cinque locali oltre a due bagni, cucina abitabile con soppalco, ripostiglio, due balconi e cantina.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: stabilitura normalmente tinteggiata, piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucina, carta da parati;
- pavimenti: marmo e parquet nelle camere;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a termosifoni;
- servizi igienici: uno attrezzato con lavabo, water, bidè, doccia, l'altro attrezzato con doppio lavabo, water, bidè, vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 4,28 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Cantina:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: battuto di cemento.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona centrale, sud-ovest di Milano, sulla circonvallazione interna, in prossimità della Basilica di S. Ambrogio e dell'università del Sacro Cuore.

2.5. Certificazioni energetiche

Non esistente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non esistente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/06/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode incaricato si è rinvenuto che il figlio dell'esecutato omissis ha dichiarato di occuparlo personalmente con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate (**all. 5**) che indica l'esistenza di contratti ma risalenti a prima del 2010.

L'occupante dell'immobile in esame non è in possesso di contratti di locazione trascritti o meno.



4 PROVENIENZA (all. 7 e 8)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 03.06.1971.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Saverio Romanelli di Gallarate in data 03.06.1971 rep. nn. 81865/396 trascritto a Milano 3 in data 17.06.1971 ai nn. 40711/32544.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Sonia Di Marino notaio in Agropoli SA alla data del 09.04.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + eventuale estrazione di note al ventennio **(all. 1)** alla data del 27.04.2024 si evince:

4.1. 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 26.05.2004 ai nn. 38915/8420.
Importo € 250.000,00

Ipoteca legale iscritta il 29.07.2024 ai nn. 76899/15648.
Importo € 4.927,64



Ipoteca giudiziale iscritta il 14.09.2017 ai nn. 64099/11296.
Importo € 1.136.382,10

domanda giudiziale iscritta il 09.07.2018 ai nn. 55527/38865.
Dichiarazione di nullità di atti

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27.03.2024 rep. 7262 trascritto il 02.04.2024 ai nn. 22133/16731

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Come indicato nel certificato di matrimonio dell'esecutato (**all. 10**), è presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale (**all.11**) redatto dal Dott. Pasquale Iannello notaio in Milano che include l'immobile in esame.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Amministrazione Stabili Navone con sede in Milano MI che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 43,30

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 5.250,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: 4.912,34€ alla data del 26.06.2024.

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1967



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 e 8)

- Concessione in sanatoria per opere edilizie del 08.06.1998 n.13742 per realizzazione di soppalco e modifiche interne;
- Certificato di abitabilità del 18.01.2002 n.116932.0/1986.

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

È presente una scala a chiocciola nel locale di ingresso che porta all'appartamento posto al piano inferiore, di altra proprietà, non interessato dal pignoramento e quindi comunicante con l'immobile pignorato.

A parere dello scrivente occorre provvedere alla separazione degli appartamenti con le seguenti procedure e spese:

Pratica SCIA da depositare presso Comune Milano e pratica strutturale da depositare presso Regione Lombardia.

Descrizione delle opere: rimozione scala a chiocciola e chiusura apertura attuale soletta.

Modifica planimetria catastale.

tecnico abilitato per SCIA 1.500,00€

tecnico abilitato per pratica strutturale 1.500,00€

tecnico abilitato per pratica catastale 1.000,00€

Lavori edili di rimozione scala e ricostruzione locale soletta 8.000,00€

Oneri Totali: € 12.000,00

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:



Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	205,20	1,00	205,20
balconi	mq	13,70	0,30	4,11
cantina	mq	12,48	0,25	3,12
TOTALE		231,38		212,43
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA

8.1. 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 dall'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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 Fascia/zona: centrale/CENTRO STORICO – S. AMBROGIO, CADORNA , VIA DANTE che dà quotazioni da 8.600,00€ a 10.400,00€

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (8.500,00€ - 11.000,00€ al mq);

- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (7.000,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A2	212,43	10.000,00	€ 2.124.300,00
			Totale	€ 2.124.300,00

8.4. 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 € 2.124.300,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 106.215,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 12.000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute



nel biennio anteriore alla vendita € 10.500,00

Prezzo base d'asta Lotto 001al netto delle decurtazioni LIBERO € 1.995.585,00

Prezzo base d'asta Lotto 001al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 1.500.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Come indicato nel certificato di matrimonio dell'esecutato (**all. 10**), è presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale (**all.11**) redatto dal Dott. Pasquale Ianello notaio in Milano che include l'immobile in esame.

È presente una scala a chiocciola nel locale di ingresso che porta all'appartamento posto al piano inferiore, di altra proprietà, non interessato dal pignoramento e quindi comunicante con l'immobile pignorato.

Gli oneri totali per la separazione degli appartamenti sono preventivabili in 12.000,00€ già conteggiati nella stima.

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 14/08/2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;



- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Concessione in sanatoria;
- 8) Certificato abitabilità;
- 9) Visura storica;
- 10) Certificato matrimonio esecutato;
- 11) Atto di costituzione fondo.

