

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1189/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**unità immobiliari in Milano via dei Fontanili 8/10**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

**Beni in Milano via dei Fontanili 8/10**

Categoria: A2[Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 548, particella 389, subalterno 762,**

#### Corpo B

**Beni in Milano via dei Fontanili 8/10**

Categoria: C6[box]

Dati Catastali: **foglio 548, particella 389, subalterno 708,**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno alla data del 23-07-2020 data del sopralluogo

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 373.000,00**



**LOTTO 001****(Appartamento cantina e box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via dei Fontanili 8/10 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone/serra- piano soppalco ad uso camera, con ripostiglio/bagno. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di | nat|  
a il cf

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 548 part. 389 sub. 762**

dati classamento: Cat. A/2 – classe 11-consistenza 4 vani- R.c. 950,28

Indirizzo: Via dei Fontanili 8/10

Dati derivanti da: Variazione del 10-02-2012 – protocollo MI0089840 in atti dal 10-02-2012 fusione -ultimazione di fabbricato urbano (10281.1/2012)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento da nord in senso orario in corpo unico: cortile condominiale, corridoio comune, vano ascensore, proprietà di terzi, cortile condominiale, proprietà di terzi; della cantina da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi a due lati, rampa di accesso a i box;

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

**Nessuna**

**CORPO: B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via dei Fontanili 8/10 box al piano interrato.



## 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

### Intestati:

Proprietà 1/1

**dati identificativi: fg. 548 part. 389 sub. 708**

**dati classamento:** Cat. C/6 -classe 10- superficie catastale mq 16, piano S1 -R.c. 111,55

**Indirizzo:** Via dei Fontanili 8/10

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 15-06-2016 protocollo n. MI0294641 in atti dal 15-06-2016

## 1.4 Coerenze

da nord in senso orario: corsello comune, proprietà di terzi a tre lati,

## 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

Fascia/zona: semiperiferica

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, scuola media superior, università;

Principali collegamenti pubblici: di superficie su gomma linea 65-79 a poche centinaia di metri; Stazione ferroviaria Milano Porta Romana a circa 2,0 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,0 Km autostrada A7,

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 2009

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture e doghe in legno di teak;
- accesso: portoncino in alluminio;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in gres porcellanato;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.



- condizioni generali dello stabile: buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Milano (MI) via dei Fontanili 8/10 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone/serra- piano soppalco con ripostiglio/bagno. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato;

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in gres porcellanato in bagno
- pavimenti: parquet e moquette. Lo stato di conservazione delle finiture è buono;
- infissi esterni: in alluminio con sistema di oscuramento per mezzo di ante dogate realizzate in legno teak;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: centralizzato
- impianto di condizionamento: presente centralizzato;
- altezza dei locali: fino a m. 4,50 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

### 2.4. Breve descrizione della zona

semiperiferica con parcheggi insufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

### 2.5. Certificazioni energetiche:

da una verifica al catasto energetica l'unità risulta dotata di certificazione energetica Codice identificativo 1514602037412 del 28-03-2012 classe A targa energetica 26,7 kWh/m<sup>2</sup>a

#### Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio non è soggetto a CIS.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata dal debitore.



### 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 da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 3)**:

## 4 PROVENIENZA ( all. 4)

### 4.1. Attuali proprietari

\_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Edmondo Todeschini in data 12-04-2012 rep nn. 7679 trascritto a Milano 1 in data 08-05-2012 ai nn. 22877/16607 dalla società

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà della \_\_\_\_\_ per acquisto fattone in parte con atto in autentica Notaio Giuseppe Fossati di Milano in data 28-03-1996 rep. 83726, trascritto a Milano 1 il 17-04-1996 ai nn. 13846/10555 da potere di \_\_\_\_\_ in parte per acquisto fattone con atto in autentica Notaio Nicola Maienza di Milano in data 30-09-1991 rep. 27434, trascritto a Milano 1 il 01-10-1991 ai nn. 34700/23477 da potere della \_\_\_\_\_; in parte per acquisto fattone con atto in autentica Notaio Giovanni Olivares di Milano in data 28-02-1979 trascritto a Milano 1 il 02-03-1979 ai nn. 8991/8014 da potere di \_\_\_\_\_ ;

- \_\_\_\_\_, In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Edmondo Todeschini in data 23-10-2008 rep nn. 863 trascritto a Milano 1 in data 30-10-2008 ai nn. 79500/55363 da potere di \_\_\_\_\_ . proprietà per la quota di 1/1

- \_\_\_\_\_ proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Edmondo Todeschini in data 12-04-2012 rep nn. 7679 trascritto a Milano 1 in data 08-05-2012 ai nn. 22877/16607 dalla società

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Terribile Maria Teresa Notaio in Milano alla data del 22-09-2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 24-09-2021 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli**

### 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**

TRASCRIZIONE del 02/02/2012 - Registro Particolare 4367 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale TODESCHINI EDMONDO Repertorio 7146/3870 del 31/01/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO IN FAVORE DEL COMUNE DI MILANO

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 08-05-2012 ai nn. 22878/3539 derivante da atto a garanzia di mutuo a roaito atto Notaio Edmondo Todeschini rep. 7680 del 12-04-2012 a favore di

contro \_\_\_\_\_ : proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 522.000 di cui € 290.000,00 di capitale

**Ipoteca giudiziaria** iscritta il 26-06-2017 ai nn. 45182/7841 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio rep. 39 del 04-01-2017 a favore di

contro \_\_\_\_\_ : proprietà per la quota di 1/1

Importo ipoteca € 200.000 di cui € 326.676,91 di capitale

- **Pignoramenti**

**Pianoramento** del 19-08-2019 rep. 23060 trascritto il 09-09-2019 ai nn. 67163/45444 contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di \_\_\_\_\_

- **Altre trascrizioni**

**nessuna**

Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Proprietà/Generali 65,83; Ascensore 63,18; Acqua calda/Riscaldamento/Condizionamento a consumo;

Box: Millesimi Proprietà/Generali 3,02 Ascensore 2,08

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 5.400,00 circa



Debito appartamento a chiusura della gestione 1/5/2020 – 30/4/2021 Euro 22.319,28  
Debito box a chiusura della gestione 1/5/2020 – 30/4/2021 Euro 617,10

Debito appartamento rata emesse ad oggi gestione 1/5/2021 – 30/4/2022 Euro 2.530,68  
Debito box rata emesse ad oggi gestione 1/5/2021 – 30/4/2022 Euro 75,84

Cause in corso: insinuato nella procedura

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

si

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Milano in data 23-07-2020, e dopo numerosi solleciti anche al direttore dell'urbanistica/edilizia ha ricevuto la scansione dei fascicoli in data 13-09-2021

Dagli atti è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 2007

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- DIA presentata in data 19-03-2007 PG 268491/2007 Progr. 2322/2007
- DIA presentata in data 19-03-2009 PG 220597/2009 PROGR. 1816/2009
- DIA presentata in data 08-02-2012 PG 93000/2012 PROGR.1253/2012
- Dichiarazione di fine lavori presentata in data 30-03-2012PG 229727/2012

## 7.2. Conformità edilizia :

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme, rispetto ai titoli edilizi del 2012 per:

- Aumento della profondità del soppalco che da mt 1,80 autorizzata è stata realizzata di quasi mt 5,00 trasformandola abusivamente in camera da letto;
- Nella zona soppalco destinata a superficie non residenziale è stato creato un bagno;
- formazione di due zone a "serre" del balcone che risultano annesse all'appartamento, da una parte con serramenti alti mt 4,50 e dall'altra a circa 2,50;

Tali difformità sono da rimuovere. Si precisa che la zona di soppalco interessata dalla rimozione contiene le bocchette di ventilazione e quindi il ripristino interessa anche l'impianto di climatizzazione. Pertanto, i costi di ripristino del soppalco, della rimozione dei serramenti della zona "serre" e posa di nuovi, approssimativamente hanno un costo di circa € 30.000,00





### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme, per i motivi di cui sopra

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. 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 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:

## 9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	67,0	100%	67,0
soppalco	mq.	13,6	60%	8,2
balconi	mq.	35,9	30%	10,8
cantina	mq.	5,0	30%	1,5
box	a corpo			

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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –  
2° semestre 2020 – zona D20 – Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI  
che dà quotazioni da € 3.300 a € 4.400 (abitazioni di tipo civili)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: semiperiferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

valore di compravendita prezzo min. 2.850 / prezzo max. 3.950 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2021



Zona: Periferica/Cermenate- Ortles

valore di compravendita prezzo min. 3.000/ prezzo max. 3.900 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Fontanili 24/B quadrilocale mq 130 piano terzo ottime condizioni con box € 598.000(**€/mq 4.600**)
- Via Fontanili 7 bilocale mq 65 piano primo ottime condizioni anno costruzione 2007 con box € 290.000(**€/mq 4.460**)
- Via Fontanili 24/A bilocale mq 70 piano primo ottime condizioni € 355.000(**€/mq 5.070**)
- Via Fontanili trilocale mq 85 piano quinto ottime condizioni con box € 315.000(**€/mq 3.700**)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	88,0	€ 4.500,00	€ 396.000,00
box		a corpo		€ 40.000,00
				€ 436.000,00

### 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



• VALORE LOTTO 001	€ 436.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 21.800,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 30.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 11.000,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 373.200,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 373.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 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 risulta locato**

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

**quota 1/1**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

**nessuno**

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: 23/09/2021

l'Esperto Nominato  
Geom. Michele Bonanzinga

**ALLEGATI**

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Situazione spese condominiali
- 7) Titoli edilizi-Agibilità
- 8) Planimetrie catastali
- 9) Invio perizia creditore precedente-debitore-custode

