

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 222/2021

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/01/2021 h 11:00

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano Piazza della Repubblica n. 25



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano Piazza della Repubblica n. 25

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile] - cantina

Dati Catastali: foglio 313 particella 14, subalterno 44.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con contratto non opponibile.

Contratti di locazione in essere

Presente ma non opponibile

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.385.000,00, =

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Piazza della Repubblica n. 25, appartamento ad uso abitazione posto al piano ottavo composto da sei locali e servizi oltre a vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted]

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

Intestati: [redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 313, part. 14, sub. 44**

dati classamento: cat. A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 206 mq, rendita catastale € 2.928,31.

Indirizzo: Piazza della Repubblica n. 25, piano 8-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
- Variazione nel classamento del 09/12/1985 in atti dal 15/04/1999 (n. 26723.901/1985)
- Variazione del 19/12/1985 in atti dal 28/11/1994 presentazione di condono edilizio (n. 26723/900/1985)
- Ulteriori variazioni sono frutto della soppressione dei seguenti immobili originari del precedente:
 - foglio 313 particella 14 subalterno 10
 - foglio 313 particella 14 subalterno 26
 - foglio 313 particella 14 subalterno 27
 -

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune ed appartamento proprietà di terzi, Piazza Repubblica, appartamento proprietà di terzi e vano scala comune.

della cantina: locale comune, box di terzi, cantina di terzi e corridoio comune.



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

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

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: Asilo, scuole primarie e secondarie, supermercati, palestre, uffici comunali.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Fs di Milano centrale, fermata MM 3, mezzi pubblici di superficie.

Collegamenti stradali: Via Melchiorre Gioia, Viale Brianza e Viale Jenner e Viale Abruzzi

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 11 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni '30, tra il 1936 e il 1940

- struttura: pilastri e travi in c.a., solai in laterizio e sovrastante soletta in c.a.
- facciate: pietra naturale e intonacate a civile sul cortile interno
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presenti n. 2 oltre ad un montacarichi di servizio
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano ottavo, composta da disimpegno d'ingresso, soggiorno, studio, una cucina, tre camere da letto e tre bagni oltre a tre balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile interno e piazza Repubblica
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: in pietra naturale, in piastrelloni di Kerlite, in monocottura e in parquet
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri



- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: piastrelle di graniglia
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati
- impianto elettrico

2.4. Breve descrizione della zona

Contesto di pregio, ottimamente servito a breve distanza dalla stazione centrale Fs, da Porta Nuova, Porta Venezia e dai giardini di Indro Montanelli.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-009725/12 del 10/02/2012 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 38,32 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino che ha però dichiarato di aver incaricato professionista per la redazione del C.I.S. che a breve sarà disponibile agli atti del condominio. Negli atti di fabbrica è comunque presente il collaudo dei cementi armati dell'anno 1937.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/06/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, è stato rinvenuto [redacted] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/12/2012, registrato all'Ufficio Territoriale di Chiari in data 03/01/2013, al n. 13 – serie 3. A far data dal 01/01/2021 la locazione si intende prorogata per un anno ad ogni singola rinnovazione.

3.2. Esistenza contratti di locazione



Risultano più contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente:

- a) contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/12/2012, registrato all'Ufficio Territoriale di Chiari in data 03/01/2013, al n. 13 – serie 3. A far data dal 01/01/2021; la locazione si intende prorogata per un anno ad ogni singola rinnovazione
- b) contratto di locazione a favore dei [redacted] per anni due con inizio dal 7.08.2020 al 8.08.2022 e si intenderà rinnovato per altri due anni nell'ipotesi in cui il conduttore non comunichi ai conduttori la disdetta del contratto a mezzo raccomandata (i conduttori non occupano l'immobile che è invece occupato dal sig. Cattel dal 2012 ininterrottamente come da lui dichiarato).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 29/01/1986, in forza di atto di assegnazione del patrimonio della società [redacted] in autentica Notaio Dott. [redacted] in data 29/01/1986, rep nn. 236631/3952, trascritto a Milano 1 in data 01/02/1986, ai nn. 9584/8063.

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] codice fiscale [redacted] in forza di atto di assegnazione del patrimonio della [redacted] autentica Notaio Dott. [redacted] in data 29/01/1986, rep nn. 236631/3952, trascritto a Milano 1 in data 01/02/1986, ai nn. 9584/8063.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi sia per immobile alla data del 15.08.2021, si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nn

- Misure Penali

nn

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

nn

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



nn

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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/04/2019, rep. 10211/2019, trascritto il 03/05/2019 ai nn. 33267/22308, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in [redacted] 16, codice fiscale [redacted]

Pignoramento del [redacted] trascritto il [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

Pignoramento del 29/01/2021, rep. 1369/2021, trascritto il 12/03/2021 ai nn. 18422/12502, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Baresi con sede in Milano – Via Appiani n. 2 ang. Via Moscova n. 14, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 32,97

Millesimi di riscaldamento: 32,67

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 7.200,00. =

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 14.370,18. =

Non presenti spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nulla è stato segnalato dall'Amministratore.

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

nn



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta autorizzato dal vigente PGT del Comune di Milano, come nucleo di antica formazione - TUC, tessuto urbano consolidato e sono consentiti interventi di restauro, manutenzione straordinaria e ristrutturazioni edilizie con mantenimento della sagoma del sedime e della facciata Art. 19.2.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune Milano:

- nulla osta PG 150546/28255 rilasciato in data 6/5/1936 dal Comune di Milano alla società Anonima Costruzione per costruzione appartamenti signorili
- nulla osta PG 138182/25437 rilasciato in data 7/9/1936 dal Comune di Milano
- nulla osta PG 10369/1896 rilasciato in data 7/9/1937 dal Comune di Milano
- Nell'atto di provenienza del 1986 vengono indicate alcune comunicazioni effettuate al Comune di Milano ai sensi dell'art. 48 della legge 47/85, legge di condono edilizio. Le istanze presentate e protocollate presso il Comune di Milano hanno per oggetto modifiche interne che potevano essere sanate in base alla 47/85 senza il pagamento di sanzioni con una semplice comunicazione al comune di riferimento. Le istanze protocollate presso il Comune di Milano ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 ai nn. 337838 - 337839 - 337841 in data 19/12/1985, avevano per oggetto più immobili della stessa proprietà e riguardavano modifiche interne con annessione di locali.
- L'istanza di condono che ha poi determinato la variazione catastale con la formazione del nuovo subalterno catastale 44 (bene oggetto di stima) è quella presentata con il protocollo 337838 del 19.12.1985 e indicava le seguenti opere:
 annessione locale del sub. 26; annessione locali (1 vano bagno e ingresso) dal sub. 10; apertura di vani di passaggio per collegamento sub. 26 e sub. 10 demolendo tavolati in forati da 8 cm. $(5.20 + 1.10 + 1.10 + 1.50) \times 3.30 = \text{mq. } 29.37$; costruzione di tavolati intonacati a rustico e rasati in gesso in forati da 8 cm. per lievi modifiche interne $(1.50 + 1.00 + 0.50 + 0.60) \times 3.30 = \text{mq. } 11.88$.
 Purtroppo, le istanze di condono allegiate all'atto di provenienza sono prive di planimetrie ed inoltre gli uffici comunali non hanno rinvenuto le istanze effettuate dichiarandole irreperibili.
- abitabilità: licenza di occupazione n. 72/43 atti n. 60560/4439/40 del 24 maggio 1943 rilasciata dal Podestà con autorizzazione ad abitare i locali del fabbricato secondo la destinazione d'uso assegnata a far data dal 24/5/1943.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale agli atti del 19.12.1985, planimetria depositata presso gli uffici catastali nello stesso giorno della protocollazione delle istanze di condono del 19.12.1985 da parte della proprietà dell'immobile, presso gli uffici del Comune di Milano, istanze consistenti in semplici relazioni descrittive degli abusi, prive di allegiate planimetrie. La planimetria catastale depositata in data 19.12.1985, sebbene non probatoria ai fini edilizi, rappresenta quindi l'ultimo stato di fatto dell'immobile in quanto la sanatoria per opere interne è stata fatta solo in modo descrittivo e priva di



planimetrie, come peraltro consentito dalla legge 21 Giugno 1985 n. 298 che prorogando taluni termini della legge 28 febbraio 1985 n. 47, aveva sostituito l'art. 48 con il seguente: per le opere interne alle costruzioni, definite dall'art. 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, il proprietario dell'unità immobiliare deve inviare al sindaco mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una relazione descrittiva delle opere realizzate, entro i termini del 31.12.1985.

Quindi è parere dello scrivente che, in assenza di planimetrie allegata al condono del 1985 che non consentono di accertare con esattezza lo stato di fatto e, rilevato che vi sono anche delle piccole incongruenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto consistenti nella realizzazione di una parete in legno nel soggiorno per ricavare un ulteriore locale e di una muratura con porta nel corridoio prima della zona notte, si debba procedere per mezzo di un tecnico abilitato alla presentazione di una pratica di sanatoria che possa rappresentare lo stato di fatto e quindi sanare la conformità edilizia dell'immobile.

Costi stimati: sanzioni e spese del tecnico euro 5.000,00. =

7.3. Conformità catastale

Dopo la sanatoria edilizia, si procederà ad aggiornare allo stato di fatto la planimetria catastale con costi stimati in euro 1.000,00. =

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	191,1	100%	191,1
balconi	mq.	11,8	50%	5,9
cantina	mq.	4,1	25%	1,0
		207,0		198,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. 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 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

VALORI RELATIVI ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Microzona catastale: M12

Fascia/Zona: Semicentrale/Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 5.300,00 / prezzo max. 7.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazione di tipo civile in stato conservativo ottimo:

prezzo min. 18,70 / prezzo max. 23,00 (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Repubblica, Porta Nuova

valore di compravendita per appartamenti recenti, ristrutturati o d'epoca:

prezzo min. 5.650,00 / prezzo max. 8.000,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 95,00 / prezzo max. 190,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: annuncio pubblicitario di vendita nello stesso stabile in piazza Repubblica 28, Milano, di immobile al piano al 5° piano di mq 215,00, in buono stato (stato rilevato dalle foto pubblicate), richiesta economica pari ad euro 1.650.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	198,0	€ 7.400,00	€ 1.465.200,00
				€ 1.465.200,00



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	€ 1.465.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 73.260,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 1.385.940,00
	arrotondato € 1.385.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

MILANO piazza Repubblica n. 25 piano: 8-S1 foglio 313 particella 14 subalterno 44	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 1.385.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nel contratto di locazione del 3 gennaio 2013 è indicato un canone di euro 1.448,00 mensili. Il canone non è ritenuto congruo ai prezzi di mercato. Dalle quotazioni indicate dall'agenzia delle entrate si evince infatti che il corretto valore del canone di mercato possa essere compreso tra i 3.500,00/4.000,00 euro mensili.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso



CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 16/08/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 15 fotografie su n. 14 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 34 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 15/08/2021 (n. 7 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento condominiale (n. 21 fogli)
8. Atti di fabbrica (n. 61 fogli)
9. Condono edilizio (n. 16 fogli)
10. Attestato di prestazione energetica (n. 2 fogli)
11. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate e contratti di locazione (n. 9 fogli)
12. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
13. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

