

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 2200/16

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri



Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN MILANO VIA MILANI n. 1

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 – 20133 Milano
Telefono 02/6693402 e-mail:
studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri

Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Milano via G. Milani n. 1: appartamento al piano sesto con annesso vano solaio al piano settimo sottotetto

N.C.E.U. Foglio 278 mappale 299 subalterno 27

diritto: intera proprietà **stato di occupazione:** ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito **Lotto unico**

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 280.000,00 / €. 266.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Milano via
Milani n. 1 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dr. Giuseppe Fiengo in data 27/4/2017 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 16/5/2017.

Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto in data 15/2/2022.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 29/7/2016

Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 13/9/2016 ai n.ri 59202/40037 a

favore:

CONDOMINIO VIA MILANI N. 1 sede Milano contro:

Xy

intera proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via Milani n. 1:

appartamento al piano sesto con annesso vano solaio al piano settimo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 278 mappale 299 subalterno 27 cat. A/3 cl. 4 vani 4

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via G. Milani n. 1, appartamento al piano sesto composto da due locali oltre servizi con annesso vano solaio al piano settimo sottotetto.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altra proprietà al mappale 298, cortile comune, vano scala comune, vano ascensore comune, pianerottolo comune, altra unità, via Ponzio.

Coerenze solaio da nord in senso orario: altra unità, corridoio comune, altra unità, via Ponzio.



L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **78,00**

Identificato in catasto N.C.E.U. come segue: intestazione:

Xy intera proprietà **censimento:**

Foglio 278 – mappale 299 – subalterno 27 – via Giovanni Milani n. 1 – piano 6/7 – z.c. 2 – categoria A/3 – classe 4 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 81 / totale escluse aree scoperte mq. 81 – rendita €. 547,44 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 20/10/1986 prot. 42676 oltre variazione toponomastica del 23/2/2022 prot. MI0063336).

Osservazioni

Lo scrivente ha provveduto a presentare in catasto la voltura dell'atto di provenienza del 1989 (indicato al capitolo 6.1. e qui allegato) poiché sino al 23/2/2022 l'unità immobiliare era ancora catastalmente intestata ai precedenti proprietari, nonché apposta istanza per correggere l'indicazione del piano che sempre sino a tale data in visura risultava erroneamente piano 6 anziché piano 6/7, fermo restando quanto i futuri aggiudicatari dovranno comunque regolarizzare come indicato al capitolo 4.3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Milani n. 1.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano in via Milani nella zona periferica est della città, nelle vicinanze della Stazione di Lambrate e del quartiere Città Studi, dotata dei necessari servizi.

Il fabbricato al civico 1 è posto in angolo con la via Ponzio.

Caratteristiche

Il fabbricato, edificato verso la fine degli anni Trenta e parzialmente sopraelevato negli anni Cinquanta, si eleva per un massimo di otto piani fuori terra (di cui ultimo in parte sottotetto) oltre piano sotterraneo. Dispone di piccolo cortile interno ed al piano terreno risultano attività commerciali con vetrine verso strada.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile, e verso strada presentano per il piano terreno rivestimento in pietra; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; la copertura è in parte piana, con anche terrazzi, ed in parte a falda con copertura in tegole.

Da strada, tramite portone in alluminio e vetro, si accede all'androne comune che presenta pavimento in marmo e pareti tinteggiate.

L'androne si collega all'unico corpo scala dell'edificio, dotato di impianto ascensore, che presenta: pianerottoli in marmo tipo palladiana; pareti tinteggiate; scala rivestita in marmo; parapetto in cemento con corrimano in ferro.

L'edificio dispone di impianto di riscaldamento centralizzato ed impianto citofonico. Il fabbricato risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: si.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano sesto risultano due appartamenti, tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno, camera, cucina, bagno e due disimpegni.

L'abitazione, priva di balconi, prospetta su due fronti opposti ovvero verso la via Ponzio e verso il cortile comune.

Il soggiorno presenta pavimento in parquet di legno e pareti tinteggiate.



Negli altri locali i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica (così come una piccola parte di parete della cucina).

Nel bagno sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro, precisando che la porta della camera è smontata e riposta nel locale, così come per la cucina la cui porta è riposta nel solaio.

Tra soggiorno e disimpegno d'ingresso risulta ampio serramento scorrevole in legno e vetro, con sopra-luce. La porta d'ingresso è blindata e la serratura è stata manomessa in sede di accesso forzoso.

I serramenti esterni sono in legno e vetro singolo protetti da avvolgibili in plastica, ad esclusione della finestra del bagno priva di elemento oscurante.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da radiatori, privi di valvole termostatiche e contabilizzatori. Nella cucina è installata caldaia acs.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,97.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma valutandone anche rifacimento, risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

I futuri aggiudicatari dovranno anche far installare sui radiatori valvole termostatiche e contabilizzatori, rivolgendosi a tal fine all'Amministrazione condominiale e sostenendone i costi necessari (situazione anch'essa già considerata nella valutazione a corpo). All'appartamento è annesso vano solaio al piano settimo sottotetto, che presenta: porta in assi di legno; pavimento in cemento; pareti intonacate piuttosto che con muratura a vista; tavelloni della struttura del tetto a vista; altezza circa max m. 1,80 / min. m. 0,25; scarse condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente) **Lotto unico**

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	27	appartamento	6	76,70	100%	76,70
unico	27	solaio H. > 1,50 m.	7	2,10	25%	0,53
unico	27	solaio H. < 1,50 m.	7	9,80	10%	0,98
Totale superficie commerciale circa mq.						78,21
Totale superficie commerciale arrof. circa mq.						78,00

Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta disabitato.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo. Si allegano certificati anagrafici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 17/2/2022)

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore CONDOMINIO VIA MILANI N. 1 sede Milano, trascritto il 13/9/2016 ai n.ri 59202/40037 contro Xy(intera proprietà). Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna 4.3.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

Rispetto allo stato autorizzato si rileva una difformità consistente nella demolizione della parete in muratura con porta di passaggio tra soggiorno e zona ingresso, al posto della quale è stata inserita ampia porta scorrevole in legno e vetro con sopraluce, mantenendo comunque la divisione tra i due ambienti per rispettare i rapporti aeroilluminanti del soggiorno.

Per regolarizzare tale difformità i futuri aggiudicatari dovranno presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta precisamente lo stato di fatto.

Per quanto riguarda l'abitazione non risulta indicata divisione tra soggiorno e zona ingresso (vedi punto precedente), ed in quest'ultima zona non è indicato il piccolo vano comprendente i contatori nella parete di confine con altra abitazione.

Il vano solaio risulta rappresentato con conformazione imprecisa.

La superficie catastale è maggiore di qualche metro rispetto a quella commerciale calcolata dallo scrivente.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato e quant'altro necessario.

Si evidenzia che a seguito di recenti disposizioni catastali, in sede di denuncia di variazione per mutazione dello stato dell'appartamento, potrebbe risultar necessario eseguire anche lo scorporo del solaio (ad oggi accessorio censito unitamente all'abitazione) al fine di ottenere per lo stesso censimento autonomo.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), **da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 3.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 17/2/2022 dichiarazione da cui risulta quanto segue:

- importo totale scoperto: € 11.972,44 (consuntivo 2020/21)
- Importo scoperto ultimo biennio esercizi 2019/20 e 2020/21: € 5.028,56
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: € 2.500,00
- spese straordinarie: nessuna
- millesimi di proprietà: 42,12/1.000,00

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi 2019/20 e 2020/21.



8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annesso solaio	78,00	€ 280.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolte relative agli ultimi due esercizi (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:

- € 14.000,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.)

già dedotte

spese condominiali insolte relative
agli ultimi due esercizi a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annesso solaio	€ 280.000,00	€ 266.000,00

Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso.

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.
Milano, 26 Febbraio 2022

L'esperto
Geom. Michele Berardini



segue elenco allegati

Allegati:

all. 1 – estratto mappa N.C.T. all. 2 – n. 1
visura N.C.E.U. all. 3 - n. 1 planimetria N.C.E.U.
all. 4 – planimetria stato di fatto all. 5 –
fotografie all. 6 – Licenza edilizie e Abitabilità
all. 7 – titolo compravendita 1989 all. 8 – nota
trascrizione compravendita 1989 all. 9 –
certificati anagrafici all. 10 – nota trascrizione
compravendita 1986 all. 11 – situazione
condominiale all. 12 – regolamento di
Condominio all. 13 – inquadramento di zona

Firmato Da: BERARDINI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2

