

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 33/21 + 462/21

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN MILANO VIA DE PREDIS n. 7

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*

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 relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Milano via G.A. De Predis n. 7: appartamento al piano secondo con annessi vano solaio al piano quarto sottotetto e vano cantina al piano seminterrato

N.C.E.U. Foglio 181 mappale 364 subalterno 67

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: €. 130.000,00 / €. 123.500,00

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

**Bene immobile sito in comune di Milano
via De Predis n. 7 – 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. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 9/4/2021 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 20/4/2021.

Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto in data 20/7/2021.

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**R.G.E. 33/2021**

Atto di pignoramento in data 4/1/2021

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 28/1/2021 ai n.ri 5686/3739

a favore:

sede Milano

contro:

quota 1/2 proprietà

quota 1/2 proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via De Predis n. 7:

unità immobiliare censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 181 mappale 364 subalterno 67 cat. A/4 cl. 3 vani 4

R.G.E. 462/2021

Atto di pignoramento in data 7/4/2021

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 7/5/2021 ai n.ri 35417/24568

a favore:

sede Roma

contro:

intera proprietà in comunione legale

intera proprietà in comunione legale

intera proprietà: in comune di Milano via De Predis n. 7:
unità immobiliare censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 181 mappale 364 subalterno 67 cat. A/4 cl. 3 vani 4

N.B. Entrambe i pignoramenti colpiscono la medesima unità immobiliare abitativa meglio descritta al capitolo successivo.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via G.A. De Predis n. 7 scala "E", appartamento al piano secondo composto da due locali oltre servizi, con annessi vano solaio al piano quarto sottotetto e vano cantina al piano seminterrato (il tutto contraddistinto con il n. 59).

Coerenze appartamento da nord-ovest in senso orario: altra unità, vano scala "E" comune, altra unità, area comune.

Coerenze solaio da nord-ovest in senso orario: altra unità, corridoio comune, altra unità, area comune.

Coerenze cantina da nord-ovest in senso orario: altra unità, corridoio comune, locale comune, altra unità, area comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **61,00**

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

quota 1/2 proprietà
quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 181 – mappale 364 – subalterno 67 – via Giovanni Ambrogio De Predis n. 7 – piano 2 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 3 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 55 / totale escluse aree scoperte mq. 54 – rendita €. 340,86.

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 22/12/1939 prot. 292370).

Osservazioni

La superficie indicata nel censimento catastale è minore di quella reale poiché non sono stati considerati il solaio e la cantina, mancanti nella planimetria catastale a livello grafico con precisazione comunque in tal senso, motivo per cui nello stesso è incompleta anche l'indicazione dei piani (vedi capitolo 4.3.).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via De Predis n. 7.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via De Predis n. 7 nella zona periferica nord-ovest della città denominata "Villapizzone", dotata dei necessari servizi, nei pressi della piazza Prealpi da cui tale via ha inizio.

Nel quartiere sono presenti più fabbricati simili a quello in oggetto, realizzati all'epoca dallo I.A.C.P..

Caratteristiche

Trattasi di edificio residenziale popolare edificato verso la fine degli anni Venti del secolo scorso, che si eleva per un massimo di cinque piani fuori terra oltre sottotetto con solai e piano cantinato seminterrato.

Negli atti di provenienza tale costruzione al mappale 364 è indicata come due fabbricati separati, ma che di fatto sono però uniti dalla contigua struttura d'ingresso.

L'edificio dispone di corte comune interna oltre striscia cortilizia comune retrostante.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile, con fascia del piano terreno con finitura in cemento; i balconi hanno parapetto in cemento; il tetto a falde inclinate ha struttura in legno e copertura in tegole di laterizio.

Da strada tramite portone in ferro e vetro si accede all'androne comune pedonale/carrabile, che si apre sul cortile comune centrale. Da quest'ultimo sono raggiungibili gli accessi degli otto corpi scala dell'edificio identificati con lettere.

Nel cortile si rilevano posti per parcheggio cicli/motocicli.

Sempre nel cortile risulta la struttura della centrale termica, la quale è a servizio di più edifici condominiali nella zona ad essa allacciati nonché comune agli stessi (centrale termica che forma Condominio a parte vedi cap. 5).

L'appartamento con annessi solaio e cantina è posto nella scala "E", nella parte interna dell'edificio ove si eleva per quattro piani fuori terra oltre sottotetto e cantinato.

La scala "E" è sprovvista di impianto ascensore. L'edificio dispone di impianto citofonico.

Il corpo scala "E", chiuso da serramento in ferro e vetro, presenta: pianerottoli in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in profilato di ferro.

Il fabbricato, tenuto conto della tipologia e vetustà, risulta in sufficienti condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: presente.

Presenza di barriere architettoniche: si.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano secondo della scala E" risultano tre appartamenti, tra cui quello in oggetto composto da: soggiorno con zona cucina a vista, camera, bagno e disimpegno oltre balcone.

Attualmente il soggiorno con cucina a vista è liberamente comunicante con la zona ingresso/disimpegno (vedi capitolo 4.3.).

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero verso la fascia cortilizia retrostante.

Il balcone è a servizio del soggiorno con cucina.

Soggiorno con cucina, camera e zona disimpegno presentano pavimenti in piastrelle di ceramica tipo cotto e pareti tinteggiate; solo nella zona in cui è attrezzata la cucina la parete è parzialmente rivestita in ceramica.

Il bagno presenta pavimento in ceramica e pareti parzialmente rivestite con lo stesso materiale oltre parte tinteggiata.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica.

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

I serramenti interni sono di tipo scorrevole in legno con specchiature in vetro, mentre quelli esterni sono in pvc e vetrocamera protetti da persiane in legno scorrevoli. La porta d'ingresso è blindata.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da radiatori dotati di valvole termostatiche.

Nella zona cucina è installata caldaia acs. Si rileva impianto di condizionamento con motore esterno a parete sul balcone ed uno split interno.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,15 che nel bagno è ridotta a circa m. 2,92 stante pavimento a quota rialzata con relativa soglia al suo ingresso; anche la zona disimpegno presenta altezza minore pari a circa m. 2,30 in considerazione del sovrastante ripostiglio aereo, con aperture chiuse da sportelli verso la camera ed il bagno.

Nella camera si rileva armadiatura fissa; risultano due colonnine a sostegno del ripostiglio aereo nella zona di passaggio tra disimpegno e soggiorno; risulta un muretto basso curvo nella zona cucina; alcune pareti interne sono in cartongesso.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in buone condizioni pur necessitando di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso vano solaio al piano quarto sottotetto, che presenta: porta in assi di legno divelta; pavimento in cemento; pareti intonacate; struttura del tetto e copertura a vista; altezza max circa m. 2,40 / min. circa m. 0,40 ; pessime condizioni.

All'appartamento è annesso altresì ampio vano cantina posto al piano seminterrato, che presenta: porta in legno; pavimento in cemento; pareti intonacate piuttosto che con muratura a vista; finestra in ferro e vetro; altezza circa m. 3,05; pessime 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	67	appartamento	2	55,90	100%	55,90
unico	67	balcone	2	1,74	30%	0,52
unico	67	soffitto H. > 1,50 m.	4	3,50	25%	0,88
unico	67	soffitto H. < 1,50 m.	4	5,00	0%	0,00
unico	67	cantina	S1	16,40	25%	4,10
Totale superficie commerciale circa mq.						61,40
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						61,00

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 abitato dai coniugi proprietari e loro familiari.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, 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 6/8/2021)**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria: a favore

, iscritta il 6/12/2003 ai n.ri 96484/18562 contro xxxxxxxxxxxx nato a Milano il e xxxxxxxxxxxx nata a Milano il (quota ½ proprietà ciascuno). Debitore non datore d'ipoteca

. Importo iscritto totale Euro 240.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione: a favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede Roma, iscritta il 14/11/2017 ai n.ri 80583/14135 contro . Importo iscritto totale Euro 104.339,12.

Grava su quota 1/2 proprietà immobili di cui al capitolo 1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione: a favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE sede Roma, iscritta il 7/11/2019 ai n.ri 83357/14861 contro . Importo iscritto totale Euro 133.631,66.

Grava su quota 1/2 proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore CONDOMINIO VIA DE PREDIS 7 sede Milano, trascritto il 28/1/2021 ai n.ri 5686/3739 contro

(quota ½ proprietà ciascuno).

Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

pignoramento: a favore
n.ri 35417/24568 contro

, trascritto il 7/5/2021 ai

(comunione legale intera proprietà ciascuno). Grava su intera proprietà immobili 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 rilevano opere per diversa distribuzione di spazi interni realizzate senza permesso, che hanno determinato: formazione di unico locale soggiorno con cucina a vista; ampliamento del disimpegno; ampliamento del bagno; riduzione della camera, nella quale è stata creata anche armadiatura fissa; formazione di ripostiglio aereo sovrastante il disimpegno con aperture chiuse da sportelli verso la camera ed il bagno; formazione di due colonnine tra disimpegno e soggiorno e di muretto basso nella zona cucina.

Attualmente il disimpegno d'ingresso non svolge la sua funzione di disimpegnare il bagno poichè liberamente comunicante con il soggiorno con cucina, occorrerà quindi realizzare adeguata parete divisoria con porta di passaggio tra tali ambienti. Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, comunque da regolarizzare, ma l'originario stato autorizzato (vedi punto precedente e osservazioni al capitolo 1).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Si evidenzia che a seguito di recenti disposizioni catastali, risulterà necessario in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo sia del solaio che della cantina (ad oggi accessori censiti unitamente all'abitazione) al fine di ottenere per tali accessori censimenti autonomi.

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.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 4.000,00.**

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 via De Predis n. 7", nonché l'Amministrazione del "Condominio Centrale Termica De Predis", hanno prodotto rispettivamente il 26/7/2021 e il 27/7/2021 dichiarazioni con allegati da cui risulta a tali date quanto segue:

CONDOMINIO DE PREDIS 7

- importo totale scoperto a tale data: €. 10.759,63 comprensivo di gestione ordinaria (€. 10.610,17) e gestioni straordinarie (€. 61,12 revisione contabile ed €. 88,34 intervento giardino)
- Importo dovuto per il biennio è di circa €. 2.400,00 comprensivo delle solo spese ordinarie, rimanendo escluse le spese straordinarie, deliberate prima
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: €. 1.200,00
- spese straordinarie: vedi punti precedenti
- millesimi di proprietà: 8,1800

CONDOMINIO CENTRALE TERMICA DE PREDIS

- importo scoperto per esercizi ordinari Gestione 2019/2020 (€ 541,12) e 2020/2021 (€ 973,02): € 1.514,14
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali di riscaldamento: non indicate poiché essendo installate le valvole l'ammontare dipende dal consumo reale
- millesimi di riscaldamento: 47,43
- risulta un esercizio Gestione straordinaria periodo 1/10/2020 – 30/9/2027 con n. 78 rate mensili dal 30/11/2020 al 30/4/2027 per un totale riferito alla proprietà in oggetto pari a € 4.110,01 di cui al 27/7/2021 scadute rate per € 421,52. Tale Gestione straordinaria è un accordo stipulato e deliberato in assemblea plenaria del luglio 2020 al fine di chiudere posizione debitoria con fornitore per gestioni pregresse sino a 2017/18 (vedi precisazioni fornite dalla stessa Amministrazione il 9/8/2021)

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali ordinarie insolute relative all'anno in corso e precedente (Condominio € 2.400,00 + Condominio C.T. € 1.514,14).

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale con particolare riferimento alla gestione straordinaria del Condominio Centrale Termica.

N.B. 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 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

(cognome)	(nome)
	<u>quota 1/2 proprietà</u>
(cognome)	(nome)
	<u>quota 1/2 proprietà</u>

in base al seguente atto:

- compravendita in data 25/11/2003 notaio dr. rep. 258437/7984, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 6/12/2003 ai n.ri 96483/62189, per acquisto da nata a Milano il 7/7/1938.

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto gli acquirenti dichiaravano di essere rispettivamente celibe e nubile, i quali successivamente in data 25/6/2005 si sono tra di loro sposati (vedi certificati anagrafici). L'identificazione del solaio e della cantina annessi all'appartamento in oggetto è avvenuta in sede di sopralluogo nel quale si è verificato che tali accessori corrispondono a quelli indicati nell'elaborato grafico allegato all'atto riportato al punto 6.2.2. (visionato dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II.) nonché indicati anche nella planimetria redatta dallo scrivente.

6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. (intera proprietà), in forza di denuncia di successione di , registrata all'Ufficio del Registro di Milano il 24/3/1998 n. 6107/95 e trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 10/10/1998 ai n.ri 41513/28930. A tutto il 6/8/2021 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità tacita o espressa a favore dell'erede.

6.2.2. (intera proprietà), in forza di atto di
 cessione in data 1/12/1993 notaio dr. rep. 48841, trascritto alla
 Conservatoria RR.II. Milano 1° il 29/12/1993 ai n.ri 43444/29483, per acquisto da
 sede Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito delle ricerche eseguite presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto è stato edificato precedentemente al 1/9/1967. L'Abitabilità n. 1106 Atti 61078/11002/1928 è stata rilasciata in data 23/10/1929.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessi solaio e cantina	61,00	€ 130.000,00

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 insolute relative all'anno in corso e precedente (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: - € 6.500,00

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

spese condominiali insolute relative
 all'anno in corso e precedente a carico dei
 futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

