

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1427/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO (MI)

Via Paolo FRISI n. 9



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo Unico - appartamento

Bene in Milano, Via Paolo Frisi n. 9

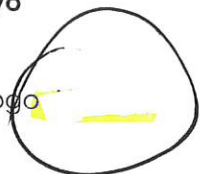
Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **315**, particella **122**, subalterno **53**.

### Stato occupativo

Corpo U

al sopralluogo



### Contratti di locazione in essere

Esistenza contratto opponibile – si valuta "occupato"

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **365.000,00**

**LOTTO unico**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Via Paolo Frisi n. 9, appartamento ad uso abitazione composto da due vani oltre ad un servizio ed al cucinino al piano quarto ed un vano con servizio e balconcino al piano quinto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile dell'istituto di credito al momento dell'atto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. n. 1)**

Intestato:

1) \_\_\_\_\_

Proprietà per 1/1,

dati identificativi: **fg. 315 - part. 122 - sub. 53**

categoria: A/4

classe: 5

consistenza: 4,5 vani

superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte: 69 mq

Indirizzo: Via Paolo Frisi n. 9, piano 4 - 5.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

Della porzione di appartamento posta al piano quarto:

nord: ballatoio comune;

est: altra unità immobiliare;

sud: Via Paolo Frisi;

ovest: altra proprietà e parti comuni.

Della porzione di appartamento posta al piano quinto:

nord: parti comuni;

est: altra unità immobiliare;

sud: Via Paolo Frisi;

ovest: altra proprietà.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI).

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: giardini Indro Montanelli, Museo Civico di Storia Naturale, farmacia, banca, scuole, negozi.

Principali collegamenti pubblici: Linea 1 metro fermata Porta Venezia ad una distanza di circa 400 m; di superficie: ad una distanza di circa 100 m linea tram 5, linee autobus 166/60/61/90/92.

Aeroporto Milano-Linate ad una distanza di circa 7 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 km.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. n. 2)

L'immobile in oggetto si trova ai piani quarto e quinto di un fabbricato composto da 6 piani fuori terra (compreso piano terra e piano sottotetto) realizzato alla fine del 1800.

- struttura: mattoni pieni;
- facciate: intonaco colore giallo paglierino, grigio effetto pietra al piano terra;
- accesso: portone in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: più che buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. n. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta ai piani quarto e quinto, composta da soggiorno, pranzo, cucinino, balconcino e servizio al piano quarto, camera servizio balcone al piano quinto.

Appartamento:

- esposizione: piano quarto: nord – sud, piano quinto: sud;

- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica fino ad h 1,70 m nel bagno al piano quarto fino, fino ad h 1,50 m nell'angolo cottura e fino ad h 1,70 nel bagno al piano quinto;
- pavimenti: piastrelle in ceramica nei servizi, laminato al piano quarto, parquet al piano quinto;
- infissi esterni: legno con vetro doppio;
- oscuranti: persiane in legno scorrevoli interno muro al piano quarto, non presenti al piano quinto;
- accesso: porta NON blindata;
- porte interne: a battente in legno per i due servizi, soffietto in pvc per il cucinino;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: al piano quarto attrezzato con lavabo, tazza, lavatrice, al piano quinto attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: presente solo al piano quinto;
- altezza dei locali: piano quarto altezza interna circa 3,10 m, piano quinto altezza media circa 2,50m;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Milano, municipio 3, a breve distanza da Porta Venezia e da Corso Buenos Aires, ad una distanza di circa 2 km da Piazza del Duomo. Si trova al limite del centro storico, in una zona ricca di negozi e dotata di tutti i principali servizi.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Presente Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 05/05/2031, classe energetica rilevata "F", 164,06 kWh/mq anno. **(all. n. 3)**

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente Certificato provvisorio di esito positivo del CIS di 1° livello (validità fino al 16/02/2023). **(all. n. 4)**

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17/06/2022, si è riscontrato che l'immobile viene utilizzato per affitti temporanei.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 17/02/2022 la richiesta inoltrata all'Archivio Immobiliare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, in data 17/02/2022, ha restituito i seguenti risultati:

- Contratti di locazione a canone fisso, di cui:
- 1 contratto di locazione a canone fisso, stipulato in data 17/02/2022, con scadenza il 31/12/2022, a favore della Sig.ra M. M. M. (P) il cui canone annuo è di € 1.900,00 (mille e 900/100) e che include le spese di condominio ordinarie e di riscaldamento, escluse spese di condominio straordinarie e di riscaldamento, determinate in € 0,00.

per l'immobile in oggetto, in data 17/02/2022, risultante dalla data del pignoramento,

## 4 PROVENIENZA (all. n. 6)

### 4.1. Attuale proprietà (ante ventennio)

- dal 04/11/1986 ad oggi

Il bene è attualmente di proprietà della Sig.ra M. M. M. (P) con valore di € 105K, in piena proprietà per l'intera quota di 1/1.

In forza di Donazione in autentica Notaio Dott. Federico GUASTI in data 04/11/1986, rep. nn. 18519/4815, registrato in data 21/11/1986 al n. 22272, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 03/12/1986 al n. 48929/35420.

Si precisa che non risultano trasferimenti per donazione da parte di persona o persone tuttora viventi o decedute da meno di un decennio.

Non risultano esservi stati trasferimenti sottoposti a condizione sospensiva, risolutiva o con riserva di proprietà o con patto di riscatto.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Fernando Rosario Giampietro, alla data del 17/02/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. n. 5)) alla data del 20/07/2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna.

- Misure Penali

Nessuna.



per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale - Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 315 – p.lla 122 – sub. 53, abitazione di tipo popolare A/4 sito in Via Paolo Frisi n. 9, Piano 4-5.

**A CUI SEGUE RETTIFICA**

**Pignoramento** del 14/12/2021 rep. 21294 trascritto il 17/02/2022 ai nn. reg. gen. 11241 reg. part. 7746,

a favore:

soggetto n. 1

relativamente all'unità negoziale n. 1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

soggetto n. 2

relativamente all'unità negoziale n. 1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale - Immobile n. 1

Bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 315 – p.lla 122 – sub. 53, abitazione di tipo popolare A/4 sito in Via paolo Frisi n. 9, Piano 4-5.

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo "STUDIO RAPACIOLI – BOLDRINI S.N.C." con sede in Milano (MI) Via Plinio n. 63, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. n. 8)**



Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 51,40/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione ordinaria va dal 01/03 al 28/02.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.800,00 circa.

Spese condominiali insolute: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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

Non rilevate.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta ai piani quarto e quinto. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore. Tra il piano cortile ed il piano dell'ascensore sono presenti tre scalini che formano una barriera architettonica. Si ritiene che la suddetta barriera architettonica possa essere superata tramite la installazione di impianto servoscala per un costo complessivo di circa € 2.000,00.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1967, in seguito alla presentazione presso il Comune di Milano degli Atti n. 66947/2519/1888 del 1888 per la costruzione di un fabbricato composto da cinque piani fuori terra. In seguito sono state rilasciate: "Visita per Licenza di Abitabilità" eseguita in data 25/09/1889 e "Visita per Licenza di Abitabilità" per i locali al piano terra eseguita in data 04/11/1890.

Il fabbricato si trova in zona di PGT – "NAF Nuclei di Antica Formazione" (art. 19) zona in cui sono consentiti Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo (art. 19.2.b).

L'immobile è assoggettato al vincolo storico artistico / ambientale (D. Lgs n. 42/2004).

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. n. 9):

L'immobile oggetto della presente procedura è stato oggetto di:

- Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria secondo la L. 47/85 presentata con atti 173140.0/1986 in data 29/04/1986 per la trasformazione del sottotetto al piano quinto in tre unità immobiliari ad uso residenziale.

In particolare la porzione "B" (oggetto della presente esecuzione) è stata oggetto di:

- Opere non valutabili in termini di superficie e di volume ed eseguite in data anteriore al 01/10/1983 per modifiche interne al piano 4;

- Opere eseguite in data anteriore al 01/10/1983 per aumento di superficie e cambio d'uso del piano 5.

Presente "Concessione in Sanatoria per opere edilizie" n. 9024 del 15/04/2003.

Presente "Certificazione di Abitabilità – Agibilità per Concessioni in Sanatoria" - Atti 173140.0/1986.

## 7.2 Conformità edilizia e catastale

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo (grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 9024 del 15/04/2003) con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 17/06/2022 e con la planimetria catastale in atti, si è potuto rilevare che sono conformi.

Per cui si può dichiarare che l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio e catastale.

## 7.3 Regolarizzazione edilizia e catastale

Non è necessaria alcuna regolarizzazione

# 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 dalla 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
piano 4°	mq.	38,0	100%	38,0
piano 5° h>1,50m	mq.	25,0	100%	25,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
		<b>38,0</b>		<b>63,9</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 STIMA

## 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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 delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: MILANO

Fascia/Zona: Semicentrale / PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Codice zona: C12

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili; stato conservativo: ottimo,

Valore mercato min. 5.600,00 - max. 7.100,00 (Euro/mq).

## 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A/4	64,0	€ 6.000,00	€ 384.000,00

**€ 384.000,00**

## 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 unico** € 384.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 19.200,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00
- Spese condominiali insolute € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO**

arrotondato

€ 364.800,00

**€ 365.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato

**: Non ricorre il caso**

**€ 292.000,00**

**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 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**

Corretto canone di locazione si valuta in 1.200,00 € / mese.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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 26 luglio 2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) APE.
- 4) CIS.
- 5) Esistenza Contratti Ag EE.
- 6) Atto di provenienza.
- 7) Ispezione ipotecaria.
- 8) Situazione oneri condominiali.
- 9) Edilizia.