

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RGE 30/2023



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO
Appartamento e solaio
Milano, via Giorgio Washington n. 106

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Carli
Codice fiscale: CRLNLS73B50H264K
Studio in: Vanzago, via G. Deledda n. 2
Email: annalisa.carli@gmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Milano, via Giorgio Washington n. 106

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **513**, particella **65**, subalterno **14**

Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso dal conduttore

Contratti di locazione in essere

Il contratto di locazione precedentemente in essere, risulta alla data odierna scaduto

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 295.500,00**

da occupati: non ricorre il caso



Bene in **Milano**
via Giorgio Washington n. 106

LOTTOUNICO

(appartamento e solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILEPIGNORATO

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano, via Giorgio Washington n. 106, appartamento sito al piano primo composto da soggiorno con cuoci-vivande, camera da letto, disimpegno e bagno. L'unità immobiliare è inoltre dotata di un vano di solaio pertinenziale ubicato al piano sesto sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 di XXXXXXX XXXXX
Nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Milanocome segue: (allegato2)

Intestati: XXXXXXX XXXXX proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 513, part. 65, sub 14**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani

Superficie Catastale Totale: 50 m², Totale escluse aree scoperte: 50 m²

Rendita € 406,71

Indirizzo: via Giorgio Washington n. 106, piano T

N.B. Osservando la visura catastale e la planimetria catastale in atti, la scrivente rileva che non viene riportato il vano di solaio di pertinenza dell'appartamento.

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: parti comuni, altra unità immobiliare, altra proprietà al mappale 72, cortile comune

Del solaio: solaio di altrui proprietà, corridoio comune, solaio di altrui proprietà, cortile comune

2. STATO DI OCCUPAZIONE

2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 20/11/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al conduttore in forza di contratto di affitto "non opponibile" alla procedura, in quanto scaduto alla data odierna.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato10)

Arch. Annalisa Carli
Via G. Deledda n 2, 20043 Vanzago (MI)
Ordine Architetti di Milano n° 12037
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11757
annalisa.carli@gmail.com



Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, è emersa l'esistenza di un contratto di locazione, stipulato in data 23/09/2022 e registrato presso l'UT di Milano 6 in data 21/11/2022 serie 3t n. 15182 avente l'esecutato quale "dante causa".

Il contratto prevedeva la durata dal 23/09/2022 al 22/03/2023 e pertanto ad oggi risulta "scaduto".

Il Custode giudiziario ha inoltre comunicato che il conduttore ha consegnato le chiavi dell'immobile al custode stesso

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato4) effettuata in capo all'unità immobiliare e al soggetto esecutato (allegato 5) oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato15), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 27/07/2018 – Registro Particolare 10456 Registro Generale 62526
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 10040/6869 del 26/07/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
A favore: XXXXXXXXXX XXXXXXXX
Contro: XXXXXXXX XXXXX

TRASCRIZIONE del 19/01/2023 – Registro Particolare 2331 Registro Generale 3145
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 34216 del 24/12/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: XXXXXXXXXX XX XXX XXXXXXXXXX
Contro: XXXXXXXX XXXXX

4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale: (allegati12 – 13 - 14)

Il condominio è attualmente amministrato dallo "studio Bonicalzi", che in data 10/01/2024 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà:17,00/1000

Arch. Annalisa Carli
Via G. Deledda n 2, 20043 Vanzago (MI)
Ordine Architetti di Milano n° 12037
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11757
annalisa.carli@gmail.com



Millesimi di riscaldamento: 17,75/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda dal 1° aprile al 31 marzo dell'anno successivo

Spese medie ordinarie annue di gestione dell'immobile: €/anno 2.800,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolte negli ultimi due anni anteriori alla data del 10/01/2024

- Spese insolte anno in corso: € 1.490,30
- Spese insolte anno precedente: € 2.886,63

Spese di gestione straordinarie insolte alla data del 10/01/2024: € 5.062,84

Avvertenze ulteriori - il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte 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.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 13.

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame, non è dotato di ascensore

4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

4.6. Certificato di idoneità statica:

Il Certificato di idoneità statica è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 14

5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 9), dalle ispezioni ipotecarie e relative note di trascrizione estrapolate (allegati 6 – 7 – 8) e del certificato notarile in atti (allegato 15), si evince quanto segue:

5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'attuale proprietario sig.ra XXXXXXX XXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'immobile in esame è pervenuto in forza di successione testamentaria di XXXXX XXXXX nato a XXXX XX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il 13/09/2008, regolata da testamento pubblico ricevuto dal

Arch. Annalisa Carli
Via G. Deledda n 2, 20043 Vanzago (MI)
Ordine Architetti di Milano n° 12037
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11757
annalisa.carli@gmail.com



notaio Saverio Angelilli in data 05/01/2008, Repertorio 130008/11227 del 24/09/2008, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 03/03/2009 ai nn. 10361/6490 (allegato 7)
Accettazione di eredità trascritta a Milano 1 il 03/08/2016 ai nn. 54734/37348 (allegato 6)

- Al sig. XXXXX XXXXX (sopra generalizzato), per la quota di 1/1 di proprietà, l'immobile era così pervenuto:
 - Con atto di compravendita del 10/10/1956 repertorio 5262/1699 notaio Scipione Barbiano di Belgiojoso trascritto a Milano 3 ai nn. 40172/33793, il sig. XXXXX XXXXXX XX XXXXX acquista la **quota di 1/1 di nuda proprietà** dal sig. XXXXX XXXXX XX XXXXX. (allegato 9)
 - **Ricongiungimento di usufrutto** in forza della successione in morte della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX, deceduta a Udine in data 06/05/1986, eredità devoluta in virtù di testamento olografo repertorio 6016 notaio Bronzin, trascritto a Milano 1 in data 05/1/1987 ai nn. 43008/29356. (allegato 8)

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie (allegato 11)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta del 06/07/1932 atti 44014/1932 e successivo Nulla Osta del 14/07/1932 atti 44015/1932.
Si precisa che all'interno del fascicolo edilizio non erano presenti i certificati di "Nulla Osta" ma gli stessi vengono citati nella "Licenza di occupazione"
- Licenza di occupazione n. 71 del 01/02/1935 atti 76229/14525/1934

6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici contenuti nel fascicolo edilizio.

- Tale difformità consiste nell'installazione di serramenti in corrispondenza dello spazio originariamente previsto ad uso balcone/loggia, creando così una "veranda" chiusa con relativo aumento di slp/volume.

6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Data di presentazione 29/12/1939 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti

Tali difformità consistono in:

- Installazione di serramenti in corrispondenza dello spazio originariamente previsto ad uso balcone/loggia, creando così una "veranda" chiusa con relativo aumento di slp/volume.
- Mancata rappresentazione grafica del solaio ubicato al piano quinto e di pertinenza dell'appartamento



- Mancata rappresentazione grafica della loggia/balcone

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con attività di carattere tecnico-amministrativo e opere edili di ripristino.

Per ripristinare l'uso assentito di "balcone/loggia", si prevede lo smontaggio/rimozione e smaltimento dei serramenti precedentemente installati.

Spesa stimata € 500,00 (oltre oneri e accessori)

Relativamente alla mancata rappresentazione del solaio di pertinenza, sarà necessario presentare un nuovo accatastamento.

Spesa stimata per compensi professionali € 700,00 (oltre oneri e accessori)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano, zona semi-centrale "Washington" che è intensamente urbanizzata ed è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

La zona è attraversata da importanti assi viabilistici di penetrazione alla città di Milano e di collegamento alla rete tangenziale e autostradale.

La zona, essendo inserita nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti e raggiungibili in città grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate degli autobus 50 e 85 ed è in corso la realizzazione della metropolitana M4 fermata "Bolivar".

7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale si compone di due edifici. Un corpo di fabbrica fronte strada e un corpo di fabbrica interno, entrambi ad uso residenziale con presenza di negozi al piano terra nel solo edificio con affaccio sulla via Washington.

Completa il complesso, un piccolo cortile interno che collega i due fabbricati

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile tinteggiato
- Accesso al complesso immobiliare: cancello metallico con specchiature in vetro
- Ascensore: non presente nel corpo di fabbrica interno nel quale è inserita l'unità immobiliare di cui alla procedura in epigrafe
- Portineria: presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Accendendo da via Washington e attraversando l'androne comune posto all'interno del fabbricato "fronte strada" e passando attraverso il cortile comune, si accede al fabbricato interno nel quale è ubicata l'unità immobiliare in esame.



Dal pianerottolo comune, si accede all'appartamento.

Dal pianerottolo comune al piano primo del corpo di fabbrica interno, che distribuisce cinque appartamenti per piano, si accede all'appartamento che immette nell'ingresso/corridoio che distribuisce nell'ordine: una camera da letto, un servizio igienico e un soggiorno dotato di cuoci-vivande e balcone chiuso da serramenti.

L'appartamento è infine dotato di un vano di solaio di pertinenza ubicato al piano sesto.

Appartamento

- esposizione: singola
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate
nel servizio igienico e nel cuoci-vivande le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 1,60 mt
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da laminato prefinito in sovrapposizione all'esistente. Nel servizio igienico e nel cuoci-vivande sono invece presenti piastrelle in ceramica
- infissi esterni:
serramenti in legno con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in alluminio nei locali soggiorno e camera da letto
serramenti in alluminio con vetro camera nel locale cucinotto e bagno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno con specchiature in vetro. Porta del tipo "a soffietto" in pvc nel locale cuoci-vivande
- impianto citofonico: presente video-citofono
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sottotraccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento centralizzato e diffusione del calore mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie
- acqua calda sanitaria: prodotto dallo scaldabagno a gas installato nel cuoci-vivande
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,30 mt
- condizioni generali: buone

Solaio

- porta d'accesso: porta da cantina/solaio con anta in lamiera grecata zincata
- pavimento: cemento
- pareti: intonaco "a civile" tinteggiato
- altezza: h 2,74 mt (circa) al colmo e h 0,66 mt (circa) in gronda

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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	49,8	100%	49,8
balcone	mq.	3,4	30%	1,0
solaio	mq.	6,1	25%	1,5
		59,4		52,4
		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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 1° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in



relazione di "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **6.150 €/mq commerciale**

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e solaio	Fg. 513, Part. 65, Sub 14 categoria A/4	52,4	€ 6 150,00	€ 322 260,00
				€ 322 260,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 322 260,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 16 113,00
• Spese di regolarizzazione edilizia	-€ 500,00
• Spese di regolarizzazione catastale	-€ 700,00
• Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute (ultimi 2 anni)	-€ 4 376,93
• Spese condominiali straordinarie scadute ed insolute	-€ 5 062,84
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	€ 295 507,23

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Giorgio Washington n. 106	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 295 500,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

La sottoscritta Arch. Annalisa Carli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 19 gennaio 2024

l'Esperto Nominato

Arch. Annalisa Carli

Arch. Annalisa Carli
Via G. Deledda n 2, 20043 Vanzago (MI)
Ordine Architetti di Milano n° 12037
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11757
annalisa.carli@gmail.com



ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica per immobile
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per immobile
- Allegato 5: ispezione ipotecaria per soggetto
- Allegato 6: Nota trascrizione e atto – Accettazione tacita eredità 2016
- Allegato 7: Nota trascrizione – Denuncia di successione 2009
- Allegato 8: Nota trascrizione – Denuncia di successione 1987
- Allegato 9: Atto di compravendita 1956
- Allegato 10: Comunicazione Agenzia Entrate e contratto scaduto
- Allegato 11: Pratica edilizia 1938
- Allegato 12: Spese condominiali
- Allegato 13: Regolamento di Condominio
- Allegato 14: Certificato idoneità statica
- Allegato 15: Certificato notarile

