

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

RG 703/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Milano via Alfredo Catalani 35**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Alfredo Catalani 35

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

Dati Catastali: foglio **234**, particella **273**, subalterno **707**

Corpo B

Bene in Milano via Alfredo Catalani 35

Categoria: **C2** [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **234**, particella **273**, subalterno **710**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Corpo B: al sopralluogo in uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 968.000,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Alfredo Catalani 35, consistente in appartamento in al quinto piano con cantina.

L'appartamento si compone di un grande salone triplo, due camere, cucina, due bagni, doppio ingresso, terrazzo, balcone e numerosi balconcini. Si trova al penultimo piano di palazzo degli anni '20 con tetto alla francese, con spioventi per i piani superiori.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **234**, particella **273**, subalterno **707**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 8 vani; sup. catastale 178 mq; rendita € 1094,89

indirizzo: Comune di Milano via Alfredo Catalani 35 piano 5-S1;

dati derivanti da: variazione nel classamento.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento dall'ingresso in senso orario: parti comuni (vano scala) per due lati; vuoto su cortile comune; parti comuni (secondo vano scala), altra UIU; vuoto su via Catalani; vuoto su via Porpora; altra UIU; parti comuni (vano scala).

della cantina dall'ingresso in senso orario: altro mappale; corridoio comune; altra UIU (sub 710 medesima proprietà senza separazione); parti comuni.

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Alfredo Catalani 35, consistente in cantina al piano interrato. La cantina è unita alla cantina dell'appartamento oggetto della presente procedura.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestato 1: 1/1

dati identificativi: foglio **234**, particella **273**, subalterno **710**
 dati classamento: cat. **C/2**; classe 10; consistenza 3 mq; rendita € 12,39
 indirizzo: Comune di Milano via Alfredo Catalani 35 piano S1;
 dati derivanti da: variazione nel classamento.

1.9. Coerenze

della cantina dall'ingresso in senso orario: altra UIU (cantina dell'appartamento oggetto della presente procedura); parti comuni; altra UIU.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Numerosi mezzi pubblici. Fermate MM1 e MM2 a Piazzale Loreto a circa 550 m.

Principali collegamenti viabilistici: L'immobile si trova in corrispondenza della circonvallazione esterna di Milano e vicino agli assi urbani di viale Monza e viale Padova.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio d'angolo degli anni '20 di sette piani fuori terra. L'edificio presenta un tetto "alla francese" con spioventi che abbracciano gli ultimi due piani e aperture ad abbaini.

Lo stabile presenta una facciata con cornici e marcapiani. Gli interni sono decò con marmi ai pavimenti delle parti comuni. La scala in pietra ha una bellissima balaustra in ferro battuto e al centro vi è un ascensore d'epoca.

- struttura: non conosciuta, verosimilmente in muratura portante;
- facciate: ad intonaco e stucchi decorativi;
- accesso: portone in legno e cancellata in ferro battuto;
- androne: pareti rivestite in marmo, pavimentazione in marmo;
- scale: in marmo a rampe con andamento a "C";
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Alfredo Catalani 35, consistente in appartamento in al quinto piano con cantina.

L'appartamento si compone di un grande salone triplo, due camere, cucina, due bagni, doppio ingresso, terrazzo, balcone e numerosi balconcini. Si trova al penultimo piano di palazzo degli anni '20 con tetto alla francese con spioventi per i piani quinto e sesto.

L'unità immobiliare è il risultato dell'unione di tre unità immobiliari precedenti cui si accedeva da due corpi scala contrapposti. Gli ingressi separati sono mantenuti. Il salone presenta due dislivelli.

Appartamento

- esposizione: tripla;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro e in PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: dai 270 cm ai 315 cm;
- condizioni generali: più che buone.

Cantina

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;
- punto luce: presente.

CORPO B

- Unita alla cantina dell'appartamento.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

CORPO B

Privo di riscaldamento.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

NB

Dal momento che il Corpo B, pur avendo una identificazione catastale indipendente è fisicamente unito alla cantina del Corpo A, sarà valutato come pertinenza del corpo A.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 26/09/2023.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dall'esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. _____ (Sondrio), che fa stato fino al 03/08/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Le originarie Ul sub. 35, 48, 53 poi fuse nel sub 55 e quindi trasformate nell'attuale sub 707

Proprietà per 1/1 _____, in forza di atto notaio _____ trascritto il 07/05/1979
Reg. Gen. N. 17577 Reg. Part. N. 15404.

La cantina attuale sub 710, derivante da frazionamento del sub 37

Proprietà per 1/1 _____, in forza di atto di permuta notaio _____ rep. N. 3282
raccolta n. 1948 del 26/09/2017 trascritto il 2/10/2017 ai num. 68484/46328.

4.2. Precedenti proprietà

Sub. 707

Sub 710

_____ in forza di atto di donazione del diritto di nuda proprietà ricevuto in data 21 febbraio 1996 dal Notaio coadiutore _____ al n. 138.341/4.959 di Rep. del Notaio _____ (registrato a Gavirate il giorno 11 marzo 1996 al n. 324 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 con nota in data 15 marzo 1996 ai n.ri 9912/7541 e successiva nota in rettifica in data 11 maggio 1996 ai n.ri 16376/12465) e successiva riunione di usufrutto (protocollo n. MI0124963), alla morte _____

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. _____ Notaio in Delebio (Sondrio), che fa stato fino al 03/08/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 14/06/2018 a Milano ai numeri 47804/7697 a favore della

Ipoteca volontaria iscritta a Milano il 27/05/2010 ai numeri 31323/6870 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Erogazione parziale con annotazione n. 6274 del 14/07/2011

Restrizione di beni con annotazione n. 11736 del 17/11/2017

Ipoteca giudiziale iscritta il 18/01/2023 a Milano ai nn. 2797/439 a favore di
derivante da decreto ingiuntivo.

• Pignoramenti

Pignoramento del 26/06/2023 rep. N. 18015 trascritto a Milano l il 13/07/2023 Reg. Part. 38254 Reg. Gen. 50645 a favore

• Altre trascrizioni

.....

Eventuali note/osservazioni:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Le spese annue sono pari a circa 500/600 €

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1927.
 Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
 L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

Licenza di Abitabilità il 17/07/1931 atti n. 157401/26808/1930
 Nessuna pratica relativa all'immobile staggito.

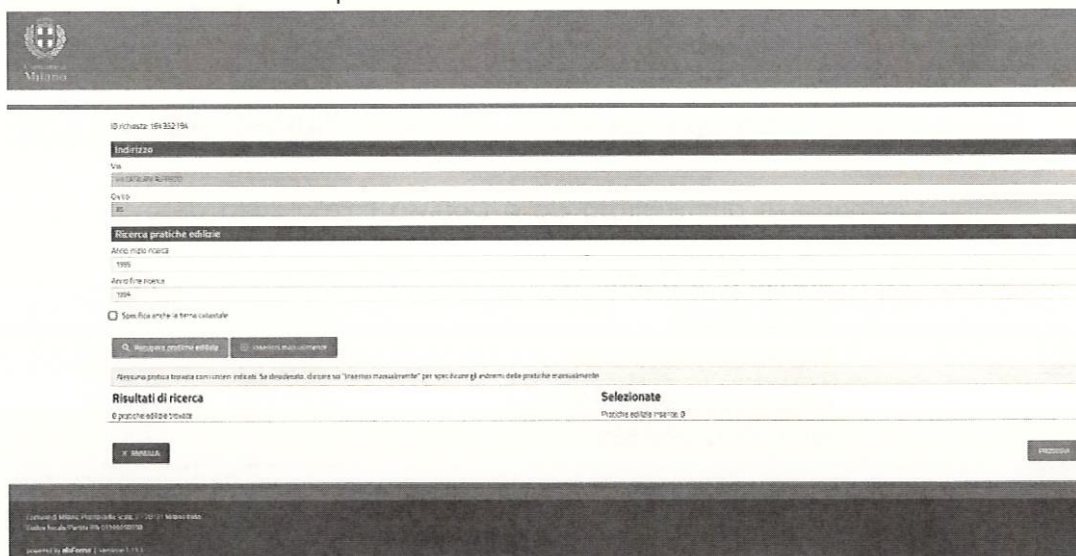
7.2. Conformità edilizia:

L'edificio risulta costruito entro la fine del 1927, come da verifiche dell'Area Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT E SUE comunicate con nota del 06/10/2023 a seguito di ricerca atti.

Da ispezione all'Ufficio Visure, risulta rilasciata una Licenza di Abitabilità il 17/07/1931 atti n. 157401/26808/1930, con descrizione "Nuovi a piano quinto – n. 2 locali ad uso abitazione". Due locali sono in numero inferiore ai locali attualmente esistenti. Di detta Abitabilità non risultano esistenti ulteriori atti o disegni.

Da visura catastale risulta che l'attuale appartamento è il risultato di una fusione di diverse unità immobiliari e accatastato nel 1987.

Effettuando una ricerca telematica presso l'Ufficio Visure del SUE, non risultano pratiche edilizie nel decennio corrispondente.



All'atto della compravendita nel 1979, le diverse unità immobiliari identificate con i sub. 35, 48, 53, erano già abitazioni.

Dopo la fusione, avvenuta probabilmente intorno al 1987, per costituire abitazione più grande, è stato depositato nuovo accatastamento e classamento, con cambio di subalterno il 09/11/2015.

Da ricerca telematica non risultano pratiche inerenti l'immobile in oggetto nel decennio corrispondente.

Non esistendo atti edilizi corrispondenti, per valutare la conformità edilizia si potrà ricorrere alla valutazione delle schede catastali di primo impianto, come previsto dal comma 1-bis dell'art. 9.bis del DPR 380/01.

Tutto ciò premesso e considerato si giudica l'immobile non conforme per quanto riguarda la fusione delle diverse unità immobiliari originarie.

Parimenti anche le cantine, quella presente nell'identificazione catastale del sub 707 e quella identificata autonomamente al sub 710 sono unite, non essendoci muro di separazione tra le due e avendo un unico accesso.

Tali difformità sono sanabili, previa verifica puntuale di quanto previsto agli art. 33 e 34 del citato DPR 380/01.

Costi stimati:

Presentazione pratica	516 €
Sanzione	tra € 516,00 e € 5.164,00 (rif. Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001)
Rilievo e redazione pratica edilizia	5.000 € (compresi oneri fiscali)
Per un totale stimato di circa	7.000 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono in lievi difformità rispetto alla planimetria catastale (divisione di locale d'angolo in camera e cabina armadio, creazione di armadiature fisse in cucina, realizzazione di controsoffitti, mancata indicazione altezze per i punti con tetto inclinato, le cantine risultano unite).

sono regolarizzabili mediante:

nuovo accatastamento e classamento

Costi stimati: 1.500 € (comprensivo di rilievo, pratica e bolli)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

NB

Per comodità di valutazione, le cantine unite sono valutate insieme e corrispondono all'ultima riga della tabella.

A e B	Appartamento		
Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	162,00	1,00	162,00
Cantina/soffitta comunicante	16,00	0,50	8,00
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	6,30	0,30	1,89
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	6,00	0,30	1,80
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	2,50	0,30	0,75
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	26,00	0,30	7,80
Cantina/soffitta non comunicante	6,00	0,25	1,50
totale	224,80 mq		183,74 mq

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.

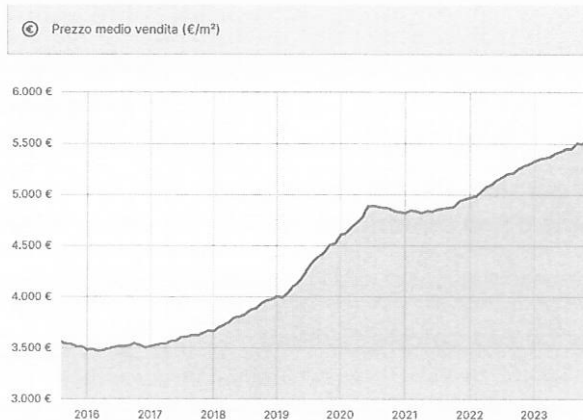
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Città Studi, Susa

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Città Studi, Susa, sia in vendita sia in affitto.



A Novembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.530 al metro quadro, con un aumento del 4,73% rispetto a Novembre 2022 (5.280 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Città Studi, Susa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2023, con un valore di € 5.530 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.973 al metro quadro.

Fonte Immobiliario.it



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferia/PIOLA, ARGONNE, CORSICA

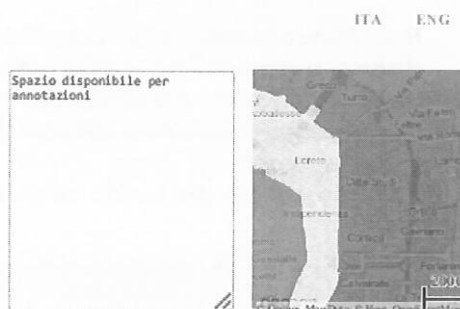
Codice zona: D12

Microzona: 34

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3200	5000	L	8,5	14	L
Abitazioni civili	Ottimo	5100	7400	L	14,1	22	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	2900	3700	L	9,3	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	2850	L	6,5	9,2	L
Box	Normale	1800	3000	L	8	13,5	L



9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione A3	183,74	5.600 €/mq	€ 1.028.944,00
totale			€ 1.028.944,00

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

Lotto 01	
Valore Appartamento	€ 1.028.944,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 51.447,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€ 8.500,00
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 968.996,80
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato)	€ 968.000,00

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

-

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

-

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 12/12/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** Elaborato planimetrico
- all. 3.** planimetria catastale A3
- all. 4.** visura storica catastale A3
- all. 5.** Visura storica ex sub 53
- all. 6.** planimetria catastale C2
- all. 7.** visura storica catastale C2
- all. 8.** rilievo fotografico
- all. 9.** titolo di provenienza 707
- all. 10.** titolo di provenienza 710
- all. 11.** ispezione ipotecaria
- all. 12.** titoli edilizi
- all. 13.** Agibilità
- all. 14.** Fonti per stima

