

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1267/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Roberto Angelini**

Custode: **Sivag S.p.A.**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI)

Via Ruggero Bonghi, 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano (MI) via Ruggero Bonghi n. 12

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 547, particella 271, subalterno 41

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 174.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	10
9. STIMA	10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	12
13. ALLEGATI.....	13



LOTTO 001
(Appartamento + solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Ruggero Bonghi n. 12 edificio B appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi, oltre ad un vano solaio al piano quinto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis e Omissis nata a Omissis CF: Omissis.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 547 part. 271 sub. 41**

dati classamento: Categoria A4, Classe 4, consistenza vani 2.5, Superficie catastale totale 59,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59,00 mq., rendita € 251,77.

Indirizzo: Via Ruggero Bonghi n. 12.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 18/08/2015 Pratica n. MI0576226 in atti dal 18/08/2015 G. A. F. codifica piano incoerente (n. 289799.1/2015);
- Classamento del 26/05/1995 in atti dal 28/05/1999 FIN. 98 (n. DI 5049.392/1999);
- Variazione del 24/08/1979 in atti dal 22/10/1994 variazione consistenza (n. 14889/1979);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: da nord in senso orario: mappale 479, 277 e 390, ballatoio, appartamento sub. 40.

Del solaio: da nord in senso orario: mappale 479, solaio n. 40, corridoio e solaio n. 52.

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

Nessuna



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: semi periferica

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: linea MM2, autobus linea 90, 91, 95, tram 3, 9 e 15.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A7 e tangenziale Est.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato d'epoca (tipologia economica a ballatoio) edificato nel 1909. L'accesso principale (sia pedonale e carrabile) prospetta su via Bonghi.

Il fabbricato è costituito da tre corpi di fabbrica tipologia a ballatoio, l'immobile è inserito nel primo corpo interno edificio B, ed è costituito da 5 piani fuori terra, un piano interrato adibito a deposito e un piano sottotetto adibito a solai.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: doppia anta battente in legno;
- ascensore: presente;
- portineria: presente;
- scala interna: a doppia rampa in pietra;
- condizioni generali esterne: in ordine.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da ingresso cucina, camera, e bagno.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in cotto in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente;



- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in cucina;
- servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'immobile: da ristrutturare.

Solaio:

- porta d'accesso: legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Milano in posizione semi periferica, la zona ha caratteristiche residenziale e commerciale con parcheggi scarsi (a pagamento o per soli residenti), fa parte del Municipio 5.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica valida, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 01/12/2023.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente **(all.4)**

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/11/2023 con il custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile era occupato senza titolo.

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 01/12/2023.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 14/06/2006

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 14/06/2006

In forza atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico in data 14/06/2006 rep nn.163784/30659, trascritto a Milano 1 in data 15/06/2006 ai nn.46774/26475.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato in Omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Iannaccone Maria Ines in data 14/10/1991 rep nn.17524/1147, trascritto a Milano 1 in data 24/10/1991 ai nn.37745/25320.

Unità negoziale foglio 547 particella 271 sub. 41

- Con atto a rogito Notaio Dott. Chiodi Daelli Enrico in data 14/06/2006 rep nn.163784/30659, trascritto a Milano 1 in data 15/06/2006 ai nn.46774/26475 il Sig. Omissis ha venduto alle signore Omissis e Omissis.

Unità negoziale foglio 547 particella 271 sub. 41

(all.6)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (VA) alla data del 12/11/2021, 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) alla data del 28/02/2024 si evince **(all.7)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 15/06/2006 ai nn.46775/9896 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 14/06/2006 rep. 163785/30660

a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI) c.f. 00884060526

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/11/2021 rep. 18204 trascritto il 11/11/2021 ai nn.88488/61507 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma c.f. 14535321005.

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza del CIS, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Sati S.r.l. con sede in Milano (MI), che ha fornito le informazioni che seguono **(all.8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,19

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 600,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.700,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: L'amministratore riferisce che: "Vi sono state spese straordinarie per la scala "B", di cui fa parte l'immobile di proprietà dei signori Omissis e Omissis, la gestione straordinaria si è chiusa e le spese non pagate sono confluite nel conguaglio della gestione ordinaria".

Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nel regolamento di condominio è riportato all'art. 1: "Servitù passiva del condominio è il diritto di passo pedonale e carraio attraverso il passo carraio, a favore delle altre proprietà facenti parte del super condominio ai mappali 268-269-270-381-480-273-382". **(all.9)**

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

Ricorsi per intervento

Ricorso del 22/12/2023, a favore di **Condominio Bonghi 12, Milano**, contro **Omissis e Omissis**, per un credito di **euro 6.199,70** oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (MI) in TUC – tessuto urbano consolidato (art. 2.1.a N.t.a.). ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2).

Fattibilità geologica: classe II – fattibilità con modeste limitazioni (art. 44).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10):

- Nulla Osta prot. generale n. 137949/9762 del 1909
- Relazione di terza visita in data 1911
- Licenza di occupazione n. 1477 a far data dal 29/03/1911

7.2. Conformità edilizia e catastale:

In fase di sopralluogo, si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'appartamento non risulta conforme a quanto evidenziato nella scheda del 1909 e la scheda catastale depositata al NCEU nel 1979.

La sottoscritta ha protocollato all'Ufficio Visure Atti del Comune di Milano la richiesta di visione documenti relativi al decennio 1973-1982.

Il Comune di Milano ha comunicato alla sottoscritta che relativamente al decennio 1973- 1982 nulla risulta presentato.

Si fa presente che la planimetria catastale agli atti non rispecchia la situazione dell'immobile, si sono riscontrate alcune opere che non rispettano le norme dei Regolamenti Edilizio e di Igiene:

- mancanza del disimpegno regolamentare tra locali bagno e cucina.

Diffomità rilevate:

- ingrandimento del locale bagno attraverso spostamento del tavolato verso il locale cucina;



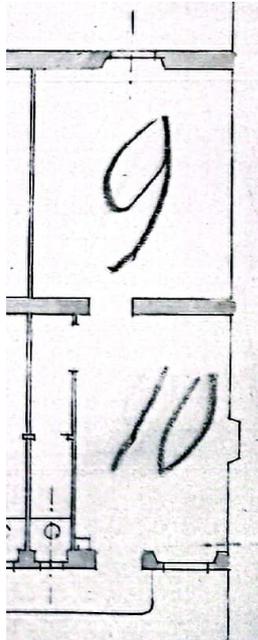
- ripostiglio in quota nel bagno;
- mancanza della porta antibagno.
-

Legenda:

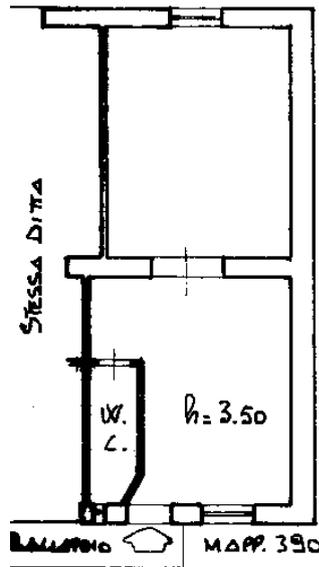
Porzione costruita



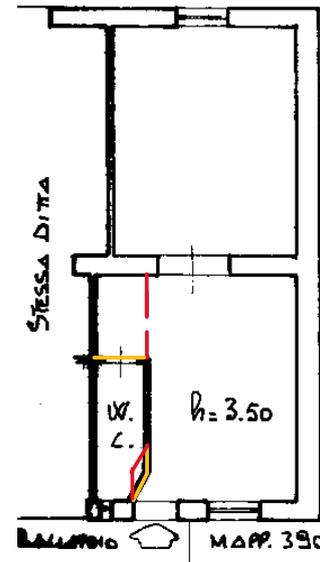
Porzione demolita



Planimetria del 1909



Planimetria catastale del 1979



Planimetria rilevata

Sono sanabili mediante:

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da un importo minimo di euro 3.000,00 a un importo massimo di euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: € 3.500,00.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Precisazioni

La scrivente non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.



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/a 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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Abitazione	Mq.	57,52	100%	57,52
Solaio	Mq.	5,90	25%	1,48
Totale		63,42		59,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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 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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
 - Consultazione valori immobiliari dichiarati, a cura dell'Agenzia delle Entrate (marzo 2023 - dicembre 2023)
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 1° semestre 2023.

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona D1 – Ortles, Spadolini, Bazzi

Quotazioni:

Abitazioni di tipo economico da € 2.200,00 a € 2.500,00 (euro/mq)



Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: marzo 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Ortles, Spadolini, Bazzi

Valore mercato prezzo min. 2.692,00 / prezzo max. 3.131,00 (euro/mq)

TeMA Milano

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Zona: Cermentate, Ortles

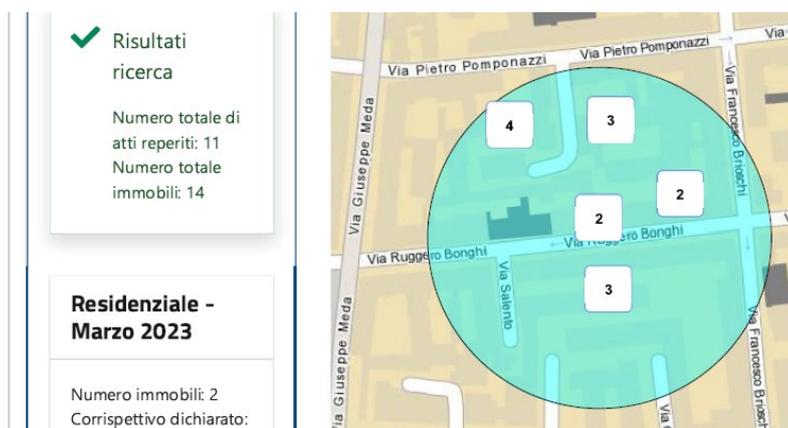
Valore di compravendita prezzo min. 1.800,00 / prezzo max. 2.500,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: marzo 2023 – dicembre 2023)

Milano, via Ruggero Bonghi 12 – segmento immobiliare entro 100 m:

- appartamenti categoria A/4 – superficie da 31 mq a 63 mq: da €/mq 2.500 a €/mq 5.500

Libero mercato – Comparazione N. 8 transazioni immobiliari simili



Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione marzo 2024

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Milano, via R. Bonghi, 12	Appartamento - p.4	57,00	€ 265.000	€/mq 4650,00
Milano, via R. Bonghi, 11	Appartamento - p. 4	42,00	€ 189.000	€/mq 4500,00
Milano, via R. Bonghi, 12	Appartamento - p. t.	50,00	€ 235.000	€/mq 4700,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "Appartamenti" - che risultano compresi tra €/m² 4.500,00 e €/m² 4.700,00



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	59,0	€ 3.200,00	€ 188.800,00

€ 188.800,00

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 001	€ 188.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.440,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.700,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 174.160,00
arrotondato € **174.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 0,00
 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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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: 18/03/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale appartamento
- 4) Certificato d'idoneità statica
- 5) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 6) Atto di acquisto
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Documenti amministrativi
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) Pratiche Edilizie

