

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONDOMINIO QUARTIERE SAN DIONIGI 20-28

C

RG.556 /2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, via San Dionigi 22



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto unico A

Beni in Milano, Via San Dionigi 22

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: foglio 583, particella 237, subalterno 35. Piano Terra, S1, A3, classe 4, Vani 6,5, rendita Euro 872,81.

Dati Catastali

Lotto unico B

Beni in Milano, Via San Dionigi 20

Categoria: C6[Posto auto coperto]

Dati Catastali: foglio 583, particella 232, subalterno 27. Piano S1, C6 classe 7, Consistenza 10 mq., rendita Euro 58,36.

Stato occupativo

Lotto unico: al sopralluogo occupato dalla

Contratti di locazione in essere

Da risposta pervenuta via mail dall'Agenzia delle Entrate non vi sono contratti di locazione né di comodato in essere sull'immobile oggetto di stima a nome degli esecutati.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 318.162,30

da occupato: € -----



LOTTO UNICO

(Appartamento e posto auto coperto)

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI,) via San Dionigi n. 22, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da ingresso soggiorno, cucina con loggiato, camera da letto matrimoniale, 2 camere da letto singole, 2 bagni ciechi, uno ad uso lavanderia, vano cantina e posto auto coperto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

_____ codice fiscale _____
 _____, per il diritto di Nuda proprietà superficaria per la quota di 1/1.

_____ per il diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per la quota di 1/1.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

_____ Codice fiscale _____
 _____ per il diritto di Nuda proprietà superficaria per la quota di 1/1.

_____ per il diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per la quota di 1/1.

APPARTAMENTO - dati identificativi: foglio 583, part. 237, sub 35

dati classamento: Categoria A3, classe 4, Consistenza 6,5 vani;

Indirizzo: Via San Dionigi 22 piano terreno ed S1, Milano (Mi)



POSTO AUTO COPERTO -dati identificativi: foglio 583, part. 232, sub 27

dati classamento: Categoria C6, classe 7, Consistenza 10 mq.;

Indirizzo: Via San Dionigi 20 piano S1, Milano (Mi)

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 06/09/2023 in atti dal 06/09/2023.

(n. 351135. 1/2023)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da nord in senso orario: altro appartamento, cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano ascensore, altro appartamento, cortile comune.

del vano cantina: cantina n.25, corridoio comune da cui si accede, cantina numero 27, terrapieno.

del posto auto coperto: terrapieno, altro posto auto, spazio comune da cui si accede, altro posto auto.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semi centrale

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: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: presente.



1.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra edificato tra il 1980 ed il 1987 dallo I.A.C.P. Istituto autonomo case popolari.

Concessioni del 1980 e 1981. Scheda catastale del 1987.

.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portone d'ingresso all'atrio comune e porta d'ingresso;
- Ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

1.6. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in fabbricato edificato tra gli anni 1980-1987, di nove piani fuori terra dotato di ascensore, composto di due scale.

Il nostro appartamento si trova al piano terreno scala B interno 26 come 26 il vano cantina al piano S1 e 26 il posto auto coperto al piano S1.

La porta di ingresso è di tipo blindata ed è in buono stato.

L'appartamento posto al piano terreno e composto da ingresso – soggiorno, cucina abitabile con loggiato, una camera da letto matrimoniale, due camere singole, due bagni ciechi di cui uno ad uso lavanderia con aereazione forzata.

Appartamento:

- Esposizione: sui due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e nella zona cottura;
- pavimenti: in ceramica tipo legno in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: in legno a vetri semplici;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia centralizzata e termosifoni;



- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- Lavanderia/bagno di servizio: attrezzato con water, lavabo
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2.70;
- Piccolo loggiato: pavimentazione in piastrelle da esterno;
- Cantina al piano S1: Occupata con materiale.
- condizioni generali dell'immobile: Buone. Da liberare del mobilio ed altri oggetti. Infissi da sostituire. La pavimentazione interna è in ottimo stato. Impianto citofonico funzionante.
- Griglie alle finestre e balcone: esistenti, sul lato cucina presenti in casa ma da installare perché distaccate durante il rifacimento della facciata;
-
-

1.7. Breve descrizione della zona

Zona di Milano.

La via San Dionigi è una lunga via a grande scorrimento che consente di uscire da Milano e prendere la vicina tangenziale Est che è una strada a scorrimento veloce che collega la zona est della città con la zona Ovest.

Molto vicino alla via Isonzo che collega la zona con il centro città e altre aree di Milano.

Sono vicine le Autostrade A1 che collega Milano a Bologna e Firenze, la A4 che collega Milano a Torino, Venezia e Trieste e la A7 che collega Milano a Genova.

Il nostro fabbricato come gli altri edifici 'gemelli' dal civico 20 al 28 sono completamente recintati e immersi nel verde con ampissimi giardini.

Il complesso si presenta molto tranquillo e poco rumoroso immerso nel verde dei prati e degli alberi.

La zona è principalmente residenziale ma vi sono anche parti ad indirizzo commerciale.

Offre diversi servizi e negozi tra i quali supermercati, ristoranti e bar con una atmosfera vivace e commerciale.

Molte sono in zona le scuole e gli asili sia pubblici che privati.

La zona è servita da diverse linee di autobus e tram che collegano la zona al centro città e ad altre aree di Milano.

La zona a cavallo tra il Vigentino e Corvetto è ben collegata alle principali arterie stradali ed autostrade della città



Facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e l'aeroporto di Linate.

1.8. Certificazioni energetiche:

Risulta una certificazione energetica 2011 allegata all'atto di compravendita come citato in atto.

1.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

1.10. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

2. STATO OCCUPATIVO

2.4. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutata proprietaria dell'usufrutto, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dalla stessa e dal figlio maggiorenne.

Durante il suddetto sopralluogo si è effettuato il rilievo interno ed esterno dell'appartamento, della cantina e del posto auto coperto.

2.5. Esistenza contratti di locazione

La verifica di controllo di contratti di locazione e comodato in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa da parte dell'Agenzia delle Entrate UT Milano 5 è risultata negativa.

3. PROVENIENZA

3.4. Attuali proprietà

Il diritto di Nuda proprietà superficiaria per la quota di 1/1.

Il diritto di Usufrutto su proprietà superficiaria per la quota di 1/1.



- 3.5. ~~Il diritto di Nuda proprietà superficiaria per la quota di 1/1.~~ ⁴ Codice fiscale ~~il diritto di Usufrutto su proprietà superficiaria per la quota di 1/1.~~ in forza di Atto Privato con firme autenticate dal Notaio Dott. AJELLO ALFONSO Codice fiscale JLL LNS 43P29 C557 E, notaio in Milano in data 18/04/2011, rep n. 554811/83289, trascritto a Milano 1, Registro generale n. 24502 Registro particolare n. 16155 Presentazione n. 181 del 22/04/2011.

Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- Trascrizione in data 25 novembre 2004 ai nn.ri. 94593/57607 dell'atto di cessione diritti reali Notaio Giacomo Milioti n.70900 Rep. In data 22 novembre 2004, in forza del quale l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) acquistò dallo Stato Italiano – Agenzia del Demanio la proprietà superficiaria di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti.
-
- Trascrizione in data 01 dicembre 2004 ai nn.ri. 96201/58466 dell'atto di cessione di diritti reali Notaio Pietro Remo Sampietro n.53501/21721 Rep. In data 2 novembre 2004, in forza del quale lo STATO ITALIANO – AGENZIA DEL DEMANIO acquistò dal Comune di Milano la proprietà superficiaria di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti.
-

Titoli di Provenienza oltre il ventennio

Trascrizione in data 18 aprile 2002 ai nn.ri. 26038/17143 dell'atto di cessione di diritti reali Notaio Francesco Novelli n. 90866/5811 Rep. In data 03 aprile 2002, in forza del quale il Comune di Milano acquistò dal Consorzio intercomunale milanese per l'Edilizia Popolare (C.I.M.E.P.) la piena proprietà di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti;

Trascrizione in data 22 marzo 1997 ai nn.ri. 10651/7460 dell'atto di cessione di diritti reali Notaio Luisa Moretti n. 61232 Rep. In data 05 marzo 1997, in forza del quale il Comune di Milano acquistò dal Consorzio intercomunale Milanese per l'edilizia popolare (C.I.M.E.P.) la piena proprietà di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti;



Trascrizione in data 23 novembre 1984 ai nn.ri. 46651/34726 dell'atto di cessione Notaio Settimio Lulli n.41217/16929 Rep. In data 8 novembre 1984, in forza del quale il Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare (C.I.M.E.P.) acquistò dalla _____ la piena proprietà di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti;

Trascrizione in data 23 novembre 1984 ai nnri. 46652/34727 dell'atto di cessione Notaio Settimio Lulli n. 41218/16930 Rep. In data 08 novembre 1984, in forza del quale il CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE (C.I.M.E.P.) acquistò dalla _____ la piena proprietà di parte dei terreni sui quali sorgeranno gli immobili sopra descritti;

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dottoressa Camilla Rivani Farolfi Notaio in Paullo (Mi), alla data del 10/07/2024, 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 luglio 2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti
- Misure Penali: non presenti
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **Presenti**

Eventuali note:

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

- Iscrizioni
-



Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il giorno 22 aprile 2011 ai nn.ri 24503 e 4605 Per la complessiva somma di Euro 240.240,00 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Ajello Alfonso, in data 18 aprile 2011, rep. 554812/83290, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO)

Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto TORINO, PIAZZA SAN CARLO N. 156, a fronte di un capitale di euro 120.120,00 a carico di

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

per il diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Grava la piena proprietà dell'immobile.

Trascrizione iscritta a Milano 1 il giorno 05 novembre 2013 ai nn.ri 54288 e 40124 in dipendenza di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 29 agosto 2013 n.16178 a favore del CONDOMINIO QUARTIERE VIA SAN DIONIGI 20-28

a carico di

Codice fiscale per il diritto di Nuda proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Trascrizione a Milano 1 il giorno 10 luglio 2024 ai nn. ri e 47845/35951 in dipendenza dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 06 giugno 2024 n.12270 a favore del CONDOMINIO QUARTIERE VIA SAN DIONIGI 20-28, il valore della causa è di euro 10.419,45

a carico di

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

Codice fiscale per il diritto di Usufrutto su proprietà superficaria per la quota di 1/1.

Grava la piena proprietà dell'immobile.

- Altre trascrizioni



C.I.M.E.P. Ancora ad oggi il terreno è passato in proprietà al Comune di Milano ed è al Comune di Milano che si dovrà chiedere per acquistare la parte di terreno che compete al nostro immobile e che farà diventare la proprietà da superficiaria in proprietà intera.

Le concessioni edilizie sono le seguenti in allegato

Concessione edilizia n.001930 del 24 luglio 1980 atti 151921/26553/80e la

Concessione edilizia n. 002006 del 6 agosto 1981 Atti 89867/24159/EP. 81

A livello urbanistico lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale allegata agli atti, vi sono due bagni ciechi che sono collegati all'areazione forzata, non è stata rilasciata agibilità ma potrà essere richiesta dal condominio presentando la documentazione richiesta con silenzio assenso dopo trenta giorni.

Il posto auto, anch'esso in proprietà superficiaria, si trova al piano S1 e riporta nella descrizione il civico 20 che dovrà essere rettificato.

Lo stesso è facile da raggiungere dall'appartamento infatti si trova proprio di fronte all'edificio ed alle finestre delle camere ed è in una posizione favorevole per le manovre ed il parcheggio.

L'appartamento, la cantina ed il posto auto coperto sono nello stato dei luoghi e così come rappresentato sulla planimetria catastale non essendo intervenute modifiche.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'appartamento nello stato dei luoghi è così come rappresentato sulla planimetria catastale non essendo intervenute modifiche.

.....

6.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*allegate*):

- Concessione edilizia n.001930 del 24 luglio 1980 atti 151921/26553/80;
- Concessione edilizia n. 002006 del 6 agosto 1981 Atti 89867/24159/EP. 81
- Elenco Concessioni Comune di Milano



6.3 Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle Concessioni rilasciate all'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI della provincia di Milano, Viale Romagna 26 Codice Fiscale 01349670156 ed in particolare la n.001930 del 24 luglio 1980 atti 151921/26553/80 e la n. 002006 del 6 agosto 1981 Atti 89867/24159/EP. 81 ed Atti del progetto n.245966-80 e Richiesta di applicazione - 121580-83. Atti di assegnazione n.22 - 299075-87.

6.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7 CONSISTENZA

7.2 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al 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
appartamento piano terreno	Mq.	99,75	100%	99,75
Balcone a loggia	Mq.	2,90	40%	1,16
Cantina	Mq.	3,45	15 %	0,52
		106,10		101,43
		mq. lordi		mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto coperto	Mq.	9,85	100%	9,85



8 STIMA

8.2 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.

Valutazione negatività: Proprietà superficiaria

Si ricorda che i 90 anni della proprietà superficiaria decorrono dal 13 febbraio 1980.

Ai sensi della Convenzione numero 53501 del 02 novembre 2004 il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica convenzionata, come disciplinato dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98 e s. m. i., è pari al valore di trasformazione dell'area moltiplicato per la quota millesimale di proprietà.

Con Determina Dirigenziale n. 4328 del 30/05/2025 sono stati approvati e pubblicati i valori di trasformazione che si possono trovare al seguente link:

<https://www.comune.milano.it/servizi/csp>

Per quanto riguarda l'immobile di via San Dionigi, 22-28, tale valore risulta pari a 3.496.800,00 euro, soggetto ad adeguamento ISTAT annuale fino al 30/05/2030.

Sulla scorta della tabella millesimale prodotta, alle due unità immobiliari segnalate, corrispondono i seguenti millesimi di proprietà



Foglio. 583 mappale 237 sub 35 (alloggio) millesimi 9,53

Foglio. 583 mappale 232 sub 27 (posto auto) Millesimi 0,41

Pertanto, il corrispettivo di trasformazione ammonta a:

$3.496.800,00 \times (9,53+0,41) / 1000 = \mathbf{34.758,00 \text{ euro.}}$

Tale somma potrà essere versata in unica soluzione 20 giorni prima della stipula altrimenti si potrà versare il 50% della somma con una prima rata 20 giorni prima della stipula ed il rimanente 50% entro 12 mesi con fideiussione.

Si segnala inoltre che la trasformazione può avvenire solo con atto notarile da stipulare tra il titolare del diritto superficario e il Comune di Milano, attuale proprietario dell'area.

La mail è urb.valorizzazioni@comune.milano.it.

8.3 Fonti d'informazione

OMI – Camera di Commercio Milano- Monza Brianza Lodi. 2° semestre 2024. Si sono presi i valori medi per appartamenti recenti in stato normale, di euro 3.400 al mq.

Agenzia del Territorio

Valori medi relativi all'Agenzia del Territorio: Milano – zona urbana -Abitazioni in condizioni normali: 3.650 euro al mq. Periodo: 2° semestre 2024.

Per l'appartamento, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: euro 3.525 al mq.

OMI – Camera di Commercio Milano- Monza Brianza Lodi. 2° semestre 2024. Si sono presi i valori medi per box recenti in stato normale, di euro 2.100 al mq. Valore dimezzato al 50% perché posto auto coperto quindi euro 1.050 al Mq. Che sviluppato per Mq.9,85 porta ad Euro 10.342,50

Agenzia del Territorio

Valori medi relativi all'Agenzia del Territorio: Milano – zona urbana -Box in condizioni normali: media di Euro 12.125 a corpo. Periodo: 2° semestre 2024.

Per il posto auto coperto, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: euro 11.233,75.



8.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	101,4	€ 3.525,00	€ 357.540,75
Posto auto coperto	C6	9,85		€ 12.125,00
Appartamento			euro 357.540,75	
Posto auto coperto			euro 12.125,00	
Valore complessivo			euro 369.665,75	

Adeguamenti e correzioni della stima dovuti al costo del riscatto del terreno
Euro 369.665,75 - 34.758,00 euro = 334.907,75.

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

Arrotondato al - 5% - € 16.745,45

Prezzo base d'asta unico lotto,

appartamento con vano cantina e posto auto coperto, al netto delle decurtazioni **libero**

€ 318.162,30



