

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

contro

**RG 181/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Milano, Piazza Anita Garibaldi 1**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Milano, Piazza Anita Garibaldi n.1

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **413**, particella **228**, subalterno **723**

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 113.000,00

da occupati: non ricorre il caso

**LOTTO UNICO**  
(Appartamento)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO A**

**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Milano, Piazza Anita Garibaldi n.1, consistente in appartamento posto al terzo e ultimo piano, composto da disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre balcone.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di

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

Intestato 1: , proprietà per **1/2**

intestato 2: , proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **413**, particella **228**, subalterno **723**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 3 vani; sup. catastale 56 mq; rendita € 278,89

indirizzo: Comune di Milano, Piazza Anita Garibaldi n.1;

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

**1.4. Coerenze**

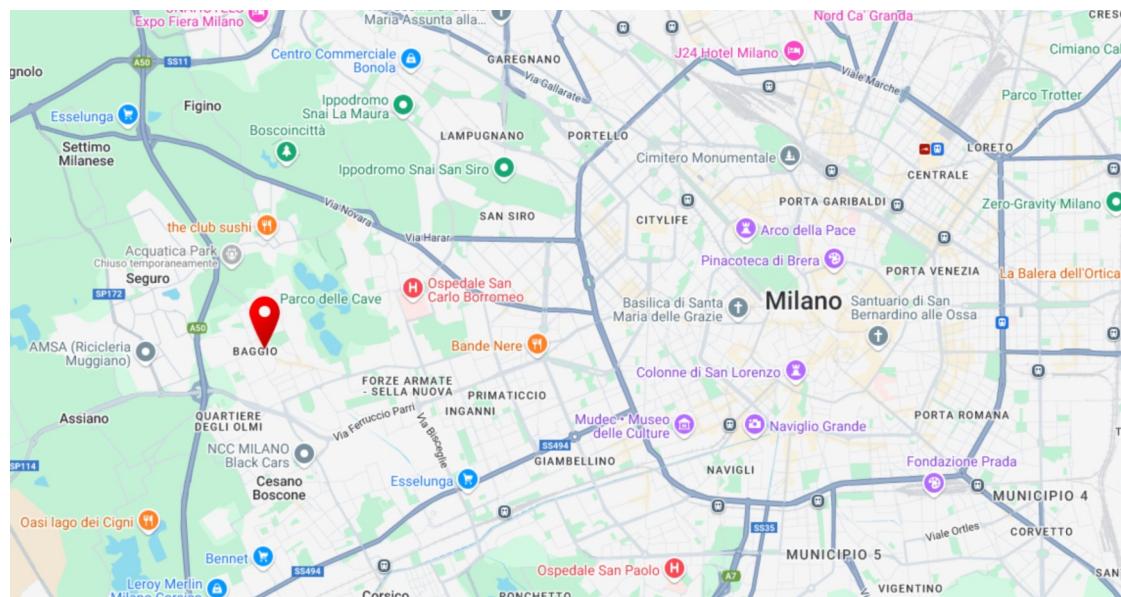
Dell'appartamento: Piazza Anita Garibaldi, altra UIU, parti comuni (ballatoio e cortile), altra UIU (mapp. 230), altra UIU (mapp. 227).

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona



In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbna/BAGGIO/QUINTO ROMANO/MUGGIANO

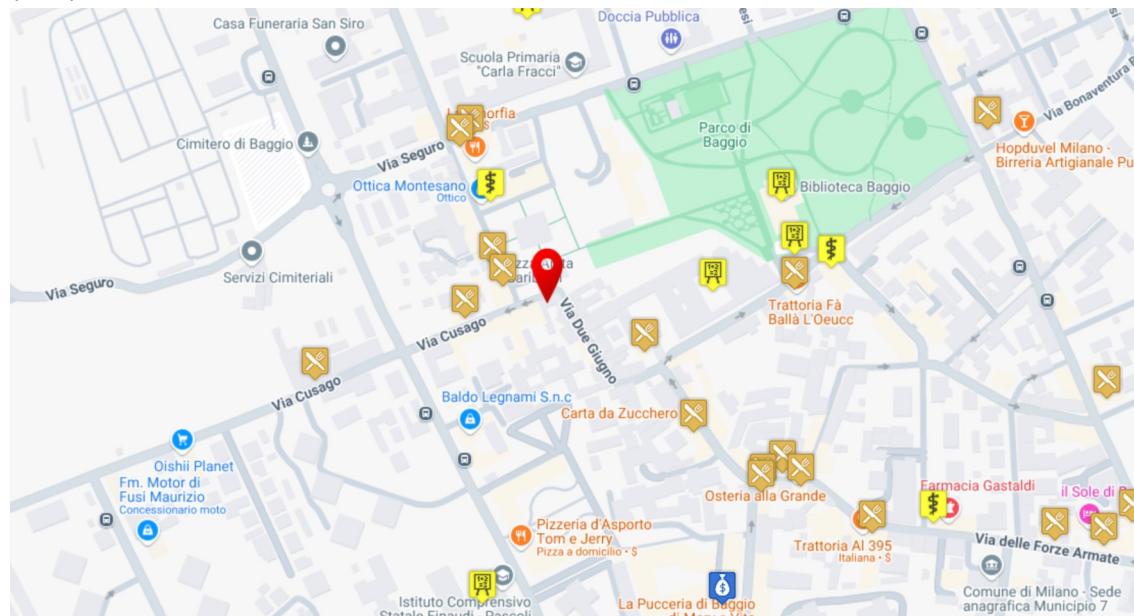
Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Diverse linee di autobus.

Principali collegamenti viabilistici: vicino a svincolo per Tangenziale Ovest Milano (A50).



### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina con accesso pedonale da Piazza Anita Garibaldi n.1, costituita da tre piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine.

- struttura: si ipotizza muratura portante e c.a. e legno per il piano sottotetto;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portone in legno;

- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

#### CORPO A

Unità immobiliare sita in Milano, Piazza Anita Garibaldi n.1, consistente in appartamento posto al terzo e ultimo piano, composto da disimpegno, cucina, bagno e due camere oltre balcone.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio nord/est e zenitale con finestre da tetto;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno 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 a pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: m 2,4 circa;
- condizioni generali: buone.

### 2.4. Certificazioni energetiche

#### CORPO A

Appartamento: Codice identificativo APE 1514601683909. Registrato il 23/10/2009  
Valido fino a 23/10/2019.

Il certificato non è visibile sul CENED in quanto scaduto.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/07/2024, data nella quale sono state scattate le foto allegate.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutata, che si è dimostrata collaborativa. Si rimanda a relazione del custode per approfondimenti.

### 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. Vincenzo Calderini notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 01/03/2024, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

##### **4.1. Attuale proprietà**

Proprietà per **1/2** di c.f.  
Proprietà per **1/2** di il .

L'immobile è pervenuto per atto pubblico di compravendita del notaio Granfranco Benedetti del 21/04/2010 rep. n. 26434/7375 trascritto il 23/04/2010 al reg. gen. 23241 e reg. part. 14817 presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare Milano 1.

##### **4.2. Precedenti proprietà**

- I

- L'acquisto dei sottotetti è avvenuto con atto del 30/04/2008 n. 23280/5486 del di Pubblicità Immobiliare Milano 1 da:  
L'Immobiliare Aurora ha precedentemente acquistato da tutti i condòmini dello

stabile i sottotetti per recuperarli a uso abitativo, come poi ha fatto.  
diri beni,

per i diritti pari a 36,335/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

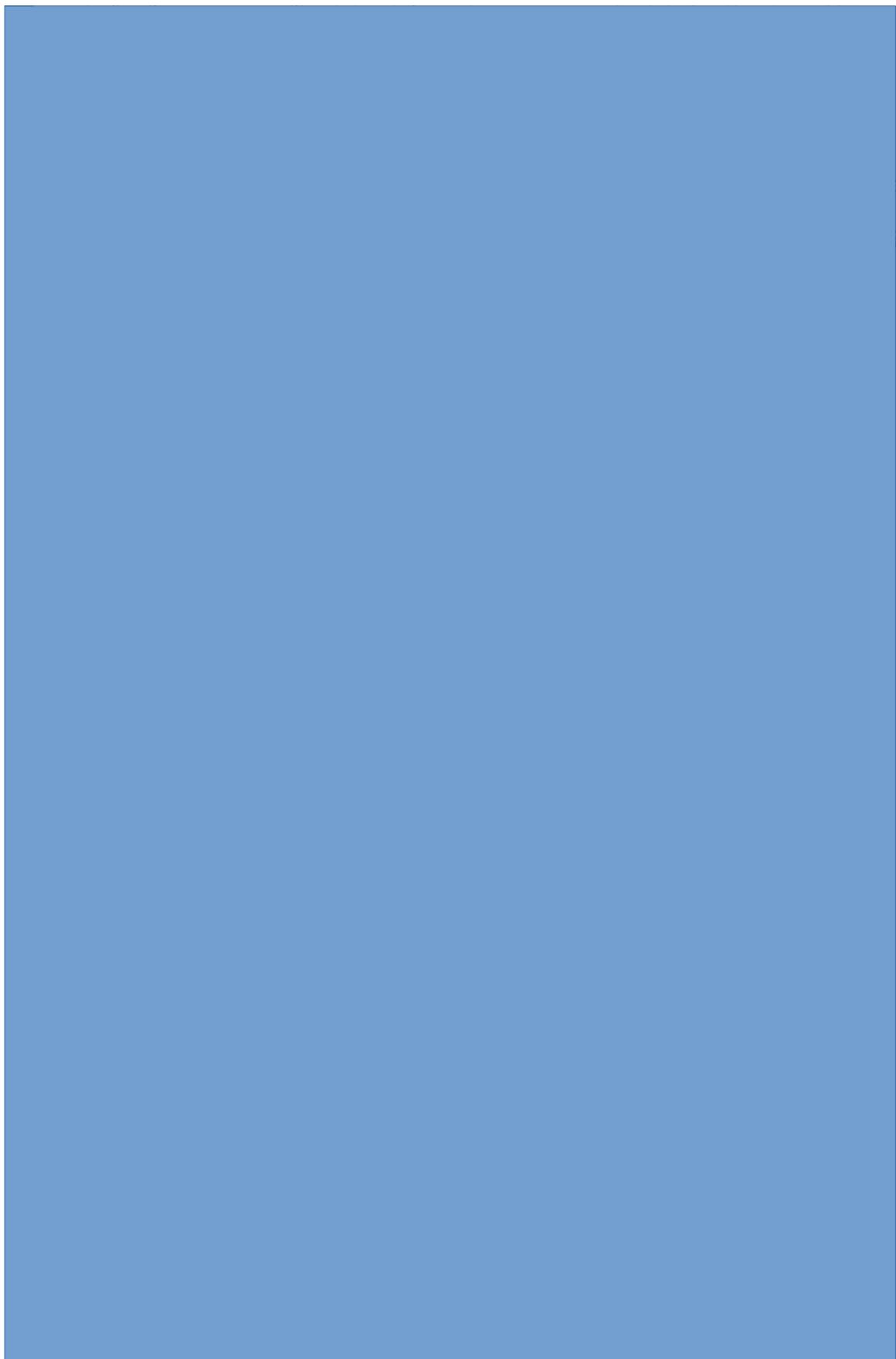
a Cinisello Balsamo (MI) in data 16 C.F.  
separazione dei beni,  
proprietà in regime di comunione legale dei beni, S  
R  
pari a 52,630/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
F  
itti pari a 70,270/1.000 di piena proprietà in regime di  
sep  
nna  
proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Milano  
di cui alla procedura.

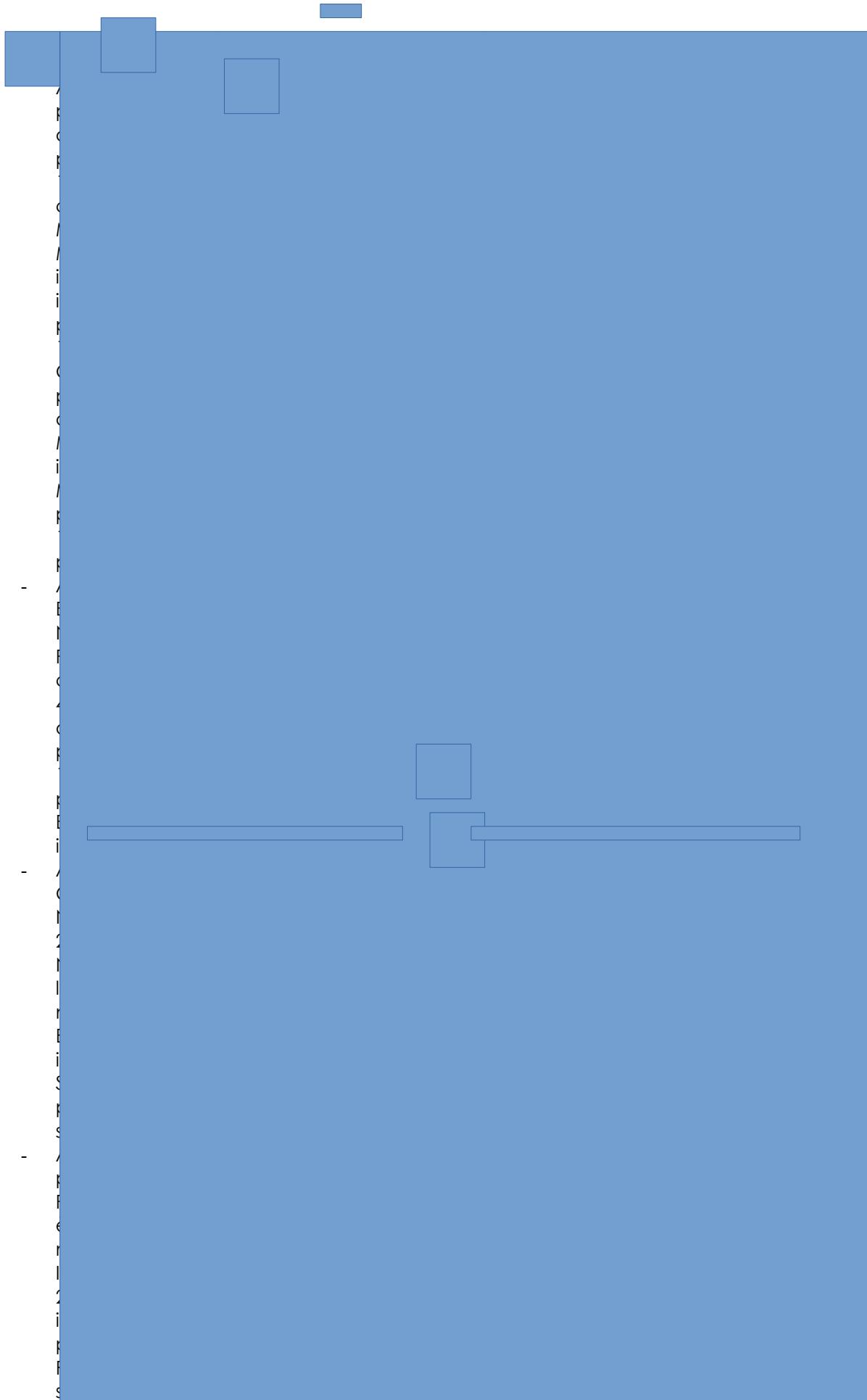
NCEU a Foglio 413 Particella 228 Subalterno 711, soppresso che genera l'immobile  
di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Vincenzo

CON

l'i

Particella 229 Subalterno 705 , riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 228 Subalterno 709, graffato con Foglio 413 Particella 229 Subalterno 704, soppressi che

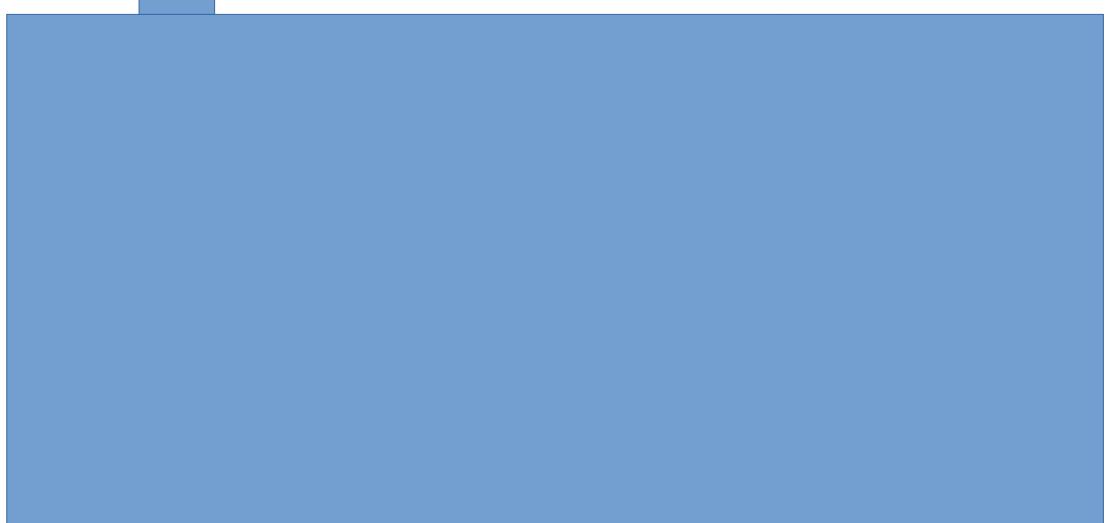




■

■

3



## 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. Vincenzo Calderini notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), che fa stato fino al 01/03/2024, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella 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 concessione a garanzia di mutuo** Notaio [REDACTED]

Uffici di Pubblicità Immobiliare

8

Intro. S.p.a. con sede in Verbania C.F. 00118720036 domicilio:

i

6

C

interess



- 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

L'immobile è amministrato dalla dott.ssa Barbara Giudici con studio in via Astico 20 a Milano, mail: [giudicibarbara@stgiudici.it](mailto:giudicibarbara@stgiudici.it) PEC: giudici.barbara@pec.it

### 6.1. Spese di gestione condominiale

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**

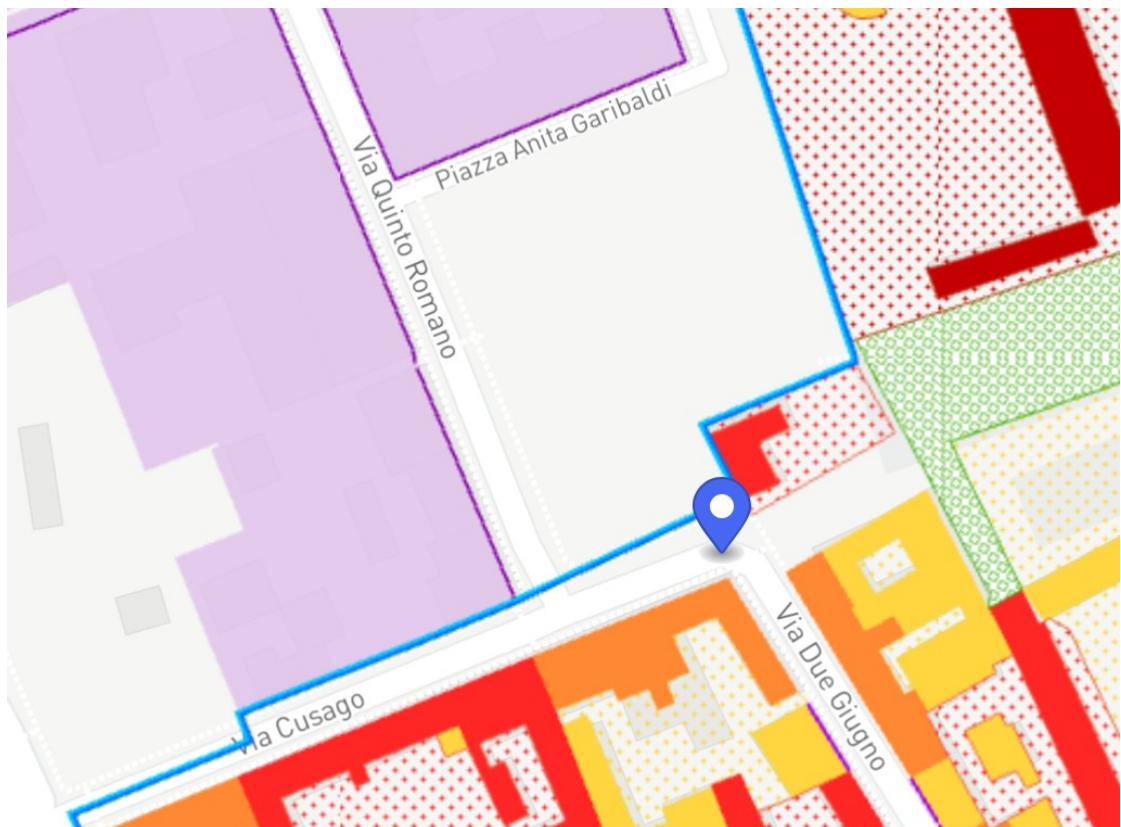
.....

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

si

**7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.



Estratto della tav. R02 del Piano delle Regole del PGT.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, e successivi aggiornamenti, risultato individuato come segue:

Nelle tavole R02 del Piano delle Regole Indicazioni Urbanistiche e R03 Indicazioni morfologiche, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), inserito tra i Nuclei di Antica Formazione (NAF) tra gli edifici di cui all'art. 19.2.c per il quale sono consentiti gli Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria restauro risanamento conservativo ristrutturazione edilizia e in tal caso col mantenimento della sagoma del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**7.1. Pratiche edilizie**

L'immobile di antica fabbrica era uno stabile di tre piani fuori terra con sottotetto.

Nel 2008 il sottotetto è stato recuperato ad uso abitativo e frazionato per la vendita.

- Super DIA per recupero abitativo di sottotetto prot. N. 480825 del 03/07/2008 WF/2008/5548

- Super DIA a variante unita a precedente prot. N. 471057 del 16/06/2009 WF/2009/4485
- DIA per manutenzione straordinaria per realizzazione balconi del 13/10/2009 prot. N. 765026000 WF/2009/7533

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Gli abusi consistono in difformità di posizione di finestra da tetto e lievi difformità nelle misure interne.

Le difformità sono sanabili mediante:

Le lievi difformità di misure interne si ritiene ragionevolmente che possano rientrare nelle tolleranze edilizie, recentemente modificate dal cd. Decreto Salva Casa. Per conoscere l'esatta applicazione del decreto si attende circolare interpretativa del MiSE. Le altre difformità sono sanabili dietro presentazione di SCIA a sanatoria e pagamento della relativa sanzione. In questo caso si ipotizza l'applicazione della sanzione minima di 516 €.

Costi stimati:

Rilievo e redazione pratica edilizia 2.500 € compreso IVA e cassa di previdenza.

Diritti di segreteria per SCIA art.22 200 €

Sanzione 516 €

Totale 3.216 €

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Vi è una leggera difformità nella posizione di una finestra da tetto (vedi sopra), la quale però, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione "ordinaria", non configura l'obbligo di dichiarazione per variazione. Sul punto si veda la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010 del 09/07/2010 punto 2, sull'applicazione dell'art. 17 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142/1949: "l'obbligo della relativa dichiarazione [di variazione] si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale"

## 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:

| Destinazione                    | Superficie linda coefficiente | Superficie omogeneizzata |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Vani principali                 | 55,00                         | 1,00                     |
| Balcone/terrazzo (fino a 25 mq) | 3,00                          | 0,30                     |
| <b>totale</b>                   | <b>58,00 mq</b>               | <b>55,90 mq</b>          |

## 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

Dati OMi, si veda allegati.

#### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Bisceglie, Baggio, Olmi

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



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.034 al metro quadro, con un aumento del 10,17% rispetto a Ottobre 2023 (2.754 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Bisceglie, Baggio, Olmi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di € 3.034 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.657 al metro quadro.

Fonte: immobiliare.it, agg. 2024



### 9.3. Valutazione:

| Descrizione          | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|----------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione Civile A2 | 55,9                   | 2.200 €/mq      | € 122.980,00       |
| <b>totale</b>        |                        |                 | € 122.980,00       |

#### 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

| <b>Lotto 01</b>   |                     |
|---|---------------------|
| Valore Appartamento   | € 122.980,00        |
| 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 | -€ 6.149,00         |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo   | -€ 3.216,00         |
| <b>Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</b>  | <b>€ 113.615,00</b> |
| Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato)   | € 113.000,00        |
| <b>Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO (arrotondato)</b>  | <b>€ 90.400,00</b>  |

**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. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

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 15/11/2024

I'Esperto Nominato

timbro e firma

**ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** Elaborato plaimetrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** titolo di provenienza
- all. 7.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 8.** Scheda zone OMI