

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1285/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Stefano Boerci

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Milano- via Tulipani 18



INDICE SINTETICO

Dati Catastali**Corpo A****Beni in Milano – Via dei Tulipani 18**

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 510, particella 39 sub 29,

Stato occupativo

Occupato con contratto di locazione registrato il 22-11-2022 ufficio territoriale Milano 6 nr. 2022/3T/15289 stipulato in data 01-11-2022 -durata locazione 01-11-2022 / 31-10-2026

Corrispettivo annuo 7.800

Contratti di locazione in essere

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate è risultato registrato un contratto di locazione registrato il 22-11-2022 ufficio territoriale Milano 6 nr. 2022/3T/15289 stipulato in data 01-11-2022 -durata locazione 01-11-2022 / 31-10-2026

Corrispettivo annuo 7.800

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 160.000,00

da occupato € 149.000,00



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento- cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A**

Trattasi di appartamento posto in Comune di Milano con accesso da Via dei Tulipani 18 e posto al piano terzo catastale. Il fabbricato che lo ingloba è posto a fregio della via ed è ubicato in zona semiperiferica nelle immediate vicinanze della nuova fermata MM 4 Gelsomini e fermate autobus 50-64. L'unità si compone di un locale, bagno e cucina. Il suo stato di conservazione è mediocre. Le finiture sono di tipo commerciale. Completa la consistenza una cantina, al momento non individuata.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di:

.....

1.1. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)**Intestati:**

.....

dati identificativi: foglio 510 mappale 39 - subalterno 29

dati classamento: categoria A/3 classe 2 vani 3 superficie catastale 44 m² Rendita catastale Euro 294,38

Indirizzo: Via dei Tulipani 18 Piano 3-S1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze

dell'appartamento: via Lorenteggio, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, via dei Tulipani;

della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, enti comuni (estrapolati dall'atto di provenienza- al momento non è stato possibile individuare la cantina)



1.2. 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

Fascia/zona: semiperiferica

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore;

Principali collegamenti pubblici: fermata linea MM4 Gelsomini a circa 0,3 km; e linee su gomma n.50-64 a circa 0,4 km.

Caratteristiche descrittive esterne

- Fabbricato a sei piani fuori terra oltre interrato, con facciate in mattoncini a faccia vista, copertura a falda e portoncino capo scala in alluminio il tutto costruito ante 67.
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: faccia-vista /intonaco tinteggiato;
- accesso: pedonale su strada
- ascensore: si;
- portineria: si.
- condizioni generali dello stabile: discreto

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Trattasi di appartamento posto in Comune di Milano con accesso da Via dei Tulipani 18 e posto al piano terzo catastale. Il fabbricato che lo ingloba è posto a fregio della via ed è ubicato in zona semiperiferica nelle immediate vicinanze della nuova fermata MM 4 Gelsomini e fermate autobus 50-64. L'unità si compone di un locale, bagno e cucina. Il suo stato di conservazione è mediocre. Le finiture sono di tipo commerciale. Completa la consistenza una cantina, al momento non individuata.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: in buone condizioni, tinteggiate
- pavimenti: monocottura
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: sì;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: centralizzato
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

cantina

non è stato possibile accedere alla cantina in quanto gli occupanti hanno dichiarato che la stessa non è nelle loro disponibilità.

2.3. Breve descrizione della zona

semiperiferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale-commerciale-terziario. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica in quanto quella rilasciata risulta scaduta: Codice identificativo APE1514600623109 Registrato il 13/07/2009 Valido fino a 13/07/2019 Note: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER Indirizzo dell' edificio Via Tulipani 18

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

nessuno

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Occupato con contratto di locazione registrato il 22-11-2022 ufficio territoriale Milano 6 nr.
Pag. **4**



2022/3T/15289 stipulato in data 01-11-2022 -durata locazione 01-11-2022 / 31-10-2026 Corrispettivo annuo 7.800

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che:

"..risulta registrato un contratto di locazione registrato il 22-11-2022 ufficio territoriale Milano 6 nr. 2022/3T/15289 stipulato in data 01-11-2022 -durata locazione 01-11-2022 / 31-10-2026 Corrispettivo annuo 7.800

Locatori:

La copia del contratto non è disponibile in quanto non trasmessa dalla parte richiedente la registrazione..." (all. 3):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

.....

4.2. Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (all. 5)) alla data del 13-02-2025 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli:

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**

.....

- **Pignoramenti**

.....

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ferrarini, che ha fornito le informazioni che seguono
(all. 6)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Appartamento Millesimi Generali 12,80; Proprietà 11,70; Pulizia 12,80; ascensore 6,00; Riscaldamento ordin. 12,30; riscaldamento a consumo 1253,67; Straordinarie mm di proprietà 11,70; Straordinarie mm generali 12,80; manutenzione scale 11,57.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 3.800,00 circa

Spese straordinarie deliberate per € 24.000,00

spese gestione ordinaria anno 2024/25 già scadute a preventivo per un importo di € 1.157,43;

Non sono rilevate problematiche strutturali

6.2 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.

Pag. 6



6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita con Licenza Edilizia n. 1353 del 09 maggio 1958 e variante n. 1367 del 16-04-1959

In data 19-09-2002 con n. 654 è stata rilasciata Abitabilità

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità è risultata difforme per la rimozione della porta della cucina. E' necessario ripristinare la porta per una questione igienico sanitaria non essendoci antibagno.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme perché non è rilevabile l'assenza della porta della cucina

N.B. non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

7 CONSISTENZA**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, 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
appart. e cant. fg 510 mapp 39 sub 29	mq.	44,0	100%	44,0
		44,0 mq. lordi		44,0 mq. commerciali

8.1 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2024 – zona D-24 – Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI
che dà quotazioni da € 3.400 a € 4.300 (abitazioni di tipo civile normali)
Locazioni €/mq/mese min 12 max 15,5

Borsino Immobiliare

Periodo: 2025 abitazioni in fascia media
Zona: Periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI
valore di compravendita prezzo min. 3.150 / prezzo max. 4.350 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. - Rilevazione dei prezzi degli immobili

Periodo: 2/2024 abitazioni entro 30 anni
Zona: Bande Nere/Giambellino
valore di compravendita prezzo min. 3.200 / prezzo max. 3.900 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:



Quotazioni Immobiliari on line:

"...il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)..."

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- a) Bilocale Via Tulipani 19- piano terzo con ascensore ristrutturato mq 55 € 275.000 **(€/mq 5.000)**
- b) Bilocale Via Tulipani 19- piano quarto con ascensore buone condizioni mq 55 € 269.000 **(€/mq 4.890,00)**
- c) Bilocale Via Tulipani 2- piano ottavo con ascensore buone condizioni mq 58 € 265.000 **(€/mq 4.568,00)**
- d) Bilocale Via Tulipani 14- piano quarto con ascensore ottime condizioni mq 70 € 279.000 **(€/mq 3.985,00)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = \frac{n_1 + n_2 + n_3 + \dots}{n}$$

$$\text{Valore Medio} = \frac{5000 + 4890 + 4568 + 3985}{4} = \text{€/mq } 4610$$

La media sopra ricavata è il risultato dei prezzi richiesti. L'ufficio studi di Tecnocasa ha scattato una fotografia sull'andamento delle compravendite e sui prezzi tra la fine del 2023 e i primi mesi del 2024 rilevando che "... la scontistica media applicata, rispetto a un anno fa, ha registrato un aumento portandosi a -8,3% – spiega Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa. Andando ad analizzare le diverse tipologie immobiliari ci si accorge, comunque, che le percentuali cambiano. A condizionare maggiormente il prezzo dell'immobile è la vetustà dello stesso: il ribasso maggiore è registrato dalle tipologie usate (-8,5%), rispetto a quelle ristrutturate (-7,5%) e a quelle nuove (-4,5%)..."

Ora, se applichiamo al valore medio determinato di €/mq 4.610,00 lo sconto dell' 8% si ha un valore medio di € 4.240,00 in c.t. € 4.200,00.

Atti di compravendita

estratto dal campione del mercato immobiliare mediante un supporto software disponibile nel sito web comparabiliitalia.it. Questo servizio consente la ricerca, all'interno dell'area



visualizzata, di tutti i prezzi di compravendite di immobili avvenute nel periodo selezionato "Anno 2023-2024":

- A -** Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2024 al prezzo di 148.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA LORENTEGGIO 00159, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 510 mapp. 134 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 47,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B -** Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2024 al prezzo di 205.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA LORENTEGGIO 00159, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 510 mapp. 134 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,38 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C -** Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2024 al prezzo di 200.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA DEI TULIPANI 00018, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 510 mapp. 132 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 41,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- D -** Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 180.000,00 €, ubicato nel comune di Milano (MI), VIA LORENTEGGIO 00161, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 510 mapp. 69 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 53,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D
Data DAT	11/2024	10/2024	02/2024	06/2024
Prezzo PRZ (€)	148.000,00	205.000,00	200.000,00	180.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	47,00	62,38	41,00	53,00

pMED (€/mq)	3.148,94	3.286,31	4.878,05	3.396,23
-------------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 3.677,38$$

Arrotondabile ad € 3.700

il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale totale dell'unità oggetto di stima si determina attraverso la media ponderale delle 2 quotazione formulate avendo:



$$\text{€/mq } (4.200,00 + 3.700,00) / 2 = \text{€/mq } 7.900,00/2 =$$

€/mq 3.950 in c.f 4.000

8.1 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	Valore Quota 1/1
Abitazione	44	€ 4.000,00	€ 176.000,00	€ 176.000,00
				€ 176.000,00

8.2 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 UNICO** € 176.000,00

•

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 8.800,00

•

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 500,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita -€ 8.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO € 158.700,00
quota di 1/1

arrotondato € 160.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato € 149.000,00

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 forfetario 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

Occupato con contratto di locazione registrato il 22-11-2022 ufficio territoriale Milano 6 nr. 2022/3T/15289 stipulato in data 01-11-2022 -durata locazione 01-11-2022 / 31-10-2026 Corrispettivo annuo 7.800

Da una verifica in loco e consultate le pubblicazioni di settore il canone di locazione risulta essere:

OMI Valori di locazione €/mq x mese) min. 12 max 15,5/2 = **Vm 13,75 €/mq x mese)**

Borsino immobiliare €/mq x mese) min. 11,65 max 16,16/2 = **Vm 13,90 €/mq x mese)**

Annunci on line

a) Bilocale in Affitto Milano Via dei Tulipani piano 1 mq 60 €/mese 950 (**€/mq x mese 15,83**)



- b) Monolocale in Affitto Milano Via dei Tulipani 1 piano 2 mq 30 €/mese 550 (€/mq x mese 18,33)

Alla luce delle risultanze sopra esposte lo scrivente ritiene che un valore di mercato €/mq di affitto relativamente al cespite in questione possa essere di 16 €/mq x mese avendo così:

Canone mensile €/mq x mq 16 x 44 mq = €/mese 704 in c.t. 700

Canone annuo = €/anno 8.400

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 08/05/2025

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Agibilità
- 6) Titoli edilizi
- 7) Atto di provenienza
- 8) Contratto di locazione
- 9) Comunicazione Amministratore di condominio
- 10) Regolamento condominiale



