

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 132/2025

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. SSA FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Daniele Ricciarelli n. 20
Scala E – INT. 73 - MILANO (MI)**



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Milano – Via Daniele Ricciarelli n. 4 – Scala E - int. 73

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 337 - particella 96 - subalterno 26**

Stato occupativo

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi con regolare contratto di locazione

Contratti di locazione in essere

SI

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 135.750,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da occupato: € 128.400,00



LOTTO 001

(Appartamento/Cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Milano, situato in una zona periferica, Via Daniele Ricciarelli n. 20, Scala E, Int. 73, facente parte di un condominio, ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), senza ascensore. L'immobile è composto da ingresso, corridoio, cucinino, soggiorno/pranzo, un bagno, una camera e un balcone. E' annessa alla proprietà un vano di cantina posto al piano interrato identificato con il n. 73, non inserito in planimetria. Il complesso ha un servizio di custode solo al mattino.

Edificio di 4 piani fuori terra (piano rialzato) e un piano interrato dove sono collocate le cantine e vani tecnici. Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare popolare.

L'edificio rientra in un compendio di edifici residenziali a carattere popolare dell'allora IACP ora ALER.

Il fabbricato si mostra in scadente stato di manutenzione e conservazione come anche l'abitazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il suddetto immobile è di proprietà dei signori:

con **per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni**

con **per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni**

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

Intestato:

con **per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni**

con **per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni**

Abitazione:

Foglio 337, particella 96, sub 26, Via Daniele Ricciarelli n. 20, Scala E, Int. 73, p. S1-2, cat. A/4, cl. 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita Euro 289,22.

Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.



1.3. Coerenze

Dell'appartamento: ballatoio comune e altro alloggio, cortile comune, ballatoio e cortile comune.

Della cantina: cortile, corridoio comune, altra cantina.

1.4. 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

Il quartiere fa parte del municipio 7. Comprende i seguenti quartieri: Porta Magenta, Muggiano, Baggio-Quartiere degli Olmi-Quartiere Valsesia, Forze Armate, San Siro, De Angeli-Monte Rosa, Stadio-Ippodromo, Quarto Cagnino, Quinto Romano, Figino e Pagano.

Il municipio 7 è quello con il maggior numero di aree verdi di tutto il comune di Milano. Difatti, il suo territorio comprende il Parco delle Cave, il Boscoincittà, il Parco di Trenno, il Parco di Baggio, il Parco Valsesia, il Parco Annarumma e il Parco del Centenario.

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale e commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche/civili.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati, posta, bar, scuole, banche, negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici:

Metropolitana Linea M5 (Lilla): La fermata più vicina è Segesta, situata a circa 225 metri da Via Filippo Abbiati, raggiungibile in circa 4 minuti a piedi. Guida dei Trasporti Pubblici Linea M1 (Rossa): La fermata più vicina è Lotto, situata a circa 1,5 km, facilmente raggiungibile con le linee di autobus 49 e 98. Autobus Diverse linee di autobus servono la zona: Linee principali: 49, 63, 90, 98. Linee circolari: N90, N80. Tram Linea 16: La fermata più vicina è Piazza Monte Falterona, situata a circa 6 minuti a piedi. Treno La stazione ferroviaria più vicine sono: Stazione Milano San Cristoforo: servita dalle linee R22, R27, S3, S4, S9.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale, caratterizzata da gruppi di edifici in linea di edilizia economica/popolare (Case dell'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari degli anni '30).

Servizi offerti dalla zona: Ospedale S. Carlo (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (ottimo); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne:

Edificio di 4 piani fuori terra (piano rialzato) e un piano interrato dove sono collocate le cantine e vani tecnici. Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare popolare.



L'edificio rientra in un complesso di edifici residenziali a carattere popolare dell'allora IACP ora ALER.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato.

Copertura: in cls, a falde, non verificata.

Accesso: dalla pubblica strada.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.

Ascensore: NON presente.

Portineria: NON presente.

Il complesso condominiale è dotato di accesso pedonale e carroia, ed è caratterizzato da ampi spazi condominiali quali aree a verde con aiuole, alberi di alto fusto, spazi ecologici e passaggi pedonali sui quali affacciano gli ingressi alle singole scale.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in scadente condizioni di manutenzione e conservazione. Edificio adibito a residenza con caratteristiche popolari.

2.3. Caratteristiche descrittive interne appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucinino fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in tutta la casa in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in pvc e doppio vetro; protezioni avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: blindata vecchia tipologia;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in ghisa con tubazioni a vista;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2.90 m;
- condizioni generali dell'appartamento: in scadente stato di manutenzione e conservazione. L'unità immobiliare è caratterizzata da un basso livello di costruzione e rifiniture, datata che non ha subito ristrutturazioni.
- Dalla visura del collaudo del 01/05/1942 si evince che le fondazioni sono in calcestruzzo, mentre la muratura in elevazione, perimetrale e di colmo è in cotto. Solai in travetti di conglomerato di c.a. con interasse di 60 cm uniti da tavella laterizio speciale, soletta e tavellina per il plafone nella parte inferiore. I solai dei ballatoi sono formati da travetti di calcestruzzo di c.a. e camera d'aria di forati. Facciate intonaco malta stollata e colorata, zoccolo in malta di cemento martellinato.



2.4. Certificazioni energetiche:

Non Redatta

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non redatte

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 30.07.2025 l'immobile era occupato con regolare contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate – **Milano 6, il 06.12.2021, al n. 15419, serie 3T (Scadenza contratto il 05.12.2025).**

Esistenza contratti di locazione:

SI

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari e precedenti:**

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 95811/53230 in data 15 dicembre 2005, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese (MI) del 24 novembre 2005, numero di repertorio 65345/5867, a favore di

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,, in regime di comunione legale con

, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con contro

., per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn.12781/10156 in data 6 marzo 1984, a seguito di atto per Notaio Vito Cafagno di Novara del 20 febbraio 1984, numero di repertorio 52573, a favore

contro

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco con studio in Perugia alla data del 20.02.2025, 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 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno



- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

- **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:**

5.3. Ipoteca Volontaria:

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.95812/23739 in data 15 dicembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese (MI) del 24 novembre 2005, numero di repertorio 65346/5868 - Importo totale € 204.000,00 - Importo Capitale € 102.000,00 - durata 30 anni, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 06210280019, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

5.4. PIGNORAMENTO:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.10626/7736 in data 19 febbraio 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello di Milano del 13 febbraio 2025, numero di repertorio 1754, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05277610266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,

quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Nel quadro D si precisa che il sig.

e la sig. ra

per la

risulta essere nato a

risulta essere nata a

Altre trascrizioni:

Nessuna

5.5. Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Condominio Donzelli & Criscuoli, sede in Via Monte bianco n.



34 – Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale:

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 1.450,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **2.900,00**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: **Nessuna**

Spese totali insolite totali alla data della perizia: € **20.983,56**

Cause in corso: nessuna.

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 insolite 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:

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967.

Data presentazione planimetria 19.02.1947, n. 26097.

Identificata come planimetria degli immobili urbani al Comune di Milano al n. 22480097.

Si precisa che in data 21.06.2002, pratica n. 525147 in atti dal 21.06.2002 è stata rettificata la mappa n. 30469.1/2002, il mapp. 89 errato all'impianto con il mapp. 96 attuale.

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azionato, secondo il PGT di Milano, in ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V) - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21).

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, in quanto edificato dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari con finanziamenti propri.

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia atti 17846/2995 del 3/03/1941 n. 4471 rilasciata all'Istituto Fascista Autonomo per le case popolare della provincia di Milano, Quartiere Nazario Sauro.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme.

7.2. Conformità catastale:



Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme. Si specifica che in planimetria non è stata inserita la cantina, identificata con il n. 73.

La cantina viene menzionata sia nell'atto di acquisto che nella visura storica per immobiliare.

Pertanto bisognerà procedere con un'aggiornamento catastale, redazione DOCFA ed eventuale TIPO MAPPALE, della cantina unitamente all'appartamento, **costo presunto euro 1.000,00 oltre accessori e diritti di segreteria.**

Le planimetrie del piano cantinato sono state richieste anche presso gli uffici dell'ALER e presso l'Amministratore del Condominio, ma ancora non ho ricevuto nessuna risposta dall'ALER, mentre l'Amministratore ha inviato email scrivendo che non è in possesso del suddetto documento.

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 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	mq.	68,00	1,00	68,00
Balcone	mq.	2,00	0,30	0,60
Cantina	mq.	5,00	0,25	1,25
		75,0		69,85
		mq. lordi		mq. commerciali

Sup. omogeneizzata arr. mq 70,00

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:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – Zona Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 2.400 / prezzo max. 3.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,8 al mq / prezzo max. 11,5 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025

valore di compravendita prezzo min. 2.715 / prezzo max. 3.162 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 8,96 al mq / prezzo max. 11,26 (Euro/mq/anno)



Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Daniele Ricciarelli n. 14 – Milano € 180.000,00 – mq 61,00 - € 2.950 al mq – completamente ristrutturato.



€ 180.000

DH

Bilocale via Daniele Ricciarelli, 14, 20148 Milano Italia, San Siro, Milano

2 locali

61 m²

1 bagno

Piano 1

No Ascensore

Balcone

Parzialmente Arredato

Cantina



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione/Cantina	A/4	70,00	€ 2.100,00	€ 147.000,00
				€ 147.000,00

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 **€ 147.000,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 7.350,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: **-€ 1.000,00**

Spese insolite condominio **-€ 2.900,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni DA LIBERO **€ 135.750,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (-5%) **€ 128.400,00**

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

L'immobile è locato.

Il canone di locazione pattuito non si ritiene congruo (euro 200,00 mensili – oltre spese condominiali) in base sia alle quotazioni OMI, Borsino Immobiliare che immobili simili in zona, nonostante lo stato scadente del fabbricato e appartamento.



Si ritiene congruo come canone di locazione attribuire:

mensile 70,00 mq x 5,00 euro al mq = 350,00 euro – oltre spese condominiali

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

Inoltre si precisa che il manufatto in natura è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Si specifica che in planimetria non è stata inserita la cantina, identificata con il n. 73.

La cantina viene menzionata sia nell'atto di acquisto che nella visura storica per immobile. Pertanto, sarebbe opportuno individuare il vano cantina, anche in planimetria in modo che il trasferimento del bene (appartamento+pertinenza) sia chiaro e corretto.

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 20.09.2025

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Documenti Comune;
- 7 - Spese insolite Condominio;
- 8 - Contratto di Locazione;
- 9 - Estratto di Mappa.

