

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1137/2023

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 17/09/2024 ore 12,00
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI SILVIA**



RELAZIONE DI STIMA
Lotto 1 Beni in MILANO
Piazza Insubria, 3
Appartamento con cantina piano S1-P2

Esperto alla stima: Arch. Mariella Sporzon
Via Leone XIII°, 9 2021 Bollate Mi cell. 3297504308 - mariella.sporzon@gmail.com pec: sporzon.7746@oamilano.it
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO : Appartamento con cantina

Beni in MILANO Piazza Insubria, 3 piano S1-P2

Categoria: **A4** Abitazione di tipo popolare

Dati Catastali appartamento: **foglio 483, mappale 4, subalterno 160**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 23/04/2024 l'unità immobiliare risultava occupato da una delle esegutate.

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 non risultano contratti di locazione in essere.

Proprietari

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]

cod.fiscale [REDACTED]

1/2 di piena proprietà a nome [REDACTED]

cod.fiscale [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 125.700,00



LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)****1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento è sito al piano secondo scala A identificato dal nr. 8, di un fabbricato condominiale di 6 piani fuori terra più uno interrato, in piazza Insubria, 3 a Milano. L'accesso all'appartamento avviene da scala interna al cortile, non è presente l'ascensore. Costituito da cucinino, locale soggiorno, camera, bagno e antibagno con annesso vano di cantina al piano seminterrato da cui si accede direttamente dal piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 28/02/2024 ai nn. 13282/9966 per la quota di $\frac{1}{2}$ a nome [redacted] cod.fisc.: [redacted] e l'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ a nome [redacted] cod.fisc.: [redacted]

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

1.4 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano Piazza Insubria, 3 piano 2-S1
Intestato a [redacted]

- dati identificativi e classamento: **foglio 483, mappale 4, subalterno 160** Categoria **A4**
Abitazione di tipo popolare, classe 2, consistenza 4 vani, Totale 46 mq, rendita catastale € 289,22.

- dati derivanti da:

Visura Storica per Immobili del 02/04/2024

Scheda catastale Appartamento (manca la planimetria della cantina) presentazione del 21/12/1939 n. 6152269

1.5. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento n. 8: a nord appartamento n. 35, ad est appartamento n. 35 ed area comune, a sud vano scala e appartamento n, 7 e ad ovest appartamento n, 7, piazza Insubria e appartamento n. 35.

della cantina n. 8: a nord cantina n. 7 e corridoio comune, ad est cantina di terzi, a sud corridoio comune e cantina n. 31 e ad ovest ente comune.

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



2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è in zona Calvaire, con carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/popolare.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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)

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea 84-91-93, tram linea 16

Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, liceo scientifico statale Einstein, Istituto tecnico Verri, ufficio territoriale Agenzia delle Entrate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'edificio rientra in un complesso di edifici residenziali a carattere popolare dell'allora IACP ora ALER e nello specifico il fabbricato in questione individuato negli atti edilizi autorizzativi del 5° lotto con la lettera "L" è di 6 piani fuori terra più uno interrato, dotato di ampi spazi interni condominiali a verde.

I solai sono realizzati a struttura mista di cemento armato e laterizio con camera d'aria e le murature longitudinali interne/esterne portanti in laterizio con corree di collegamento. I solai sono appoggiati alle dette murature. Copertura a falde. Complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discreta.

Il complesso condominiale è dotato di accesso pedonale e carroia, ed è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, sazi attrezzati con panchine e giochi e passaggi pedonali sui quali affacciano gli ingressi alle singole scale. Il fabbricato ha:

- facciate: parte intonacate e la parte su piazza Insubria rivestite con mattonelle tipo mattoni faccia a vista in buone condizioni;
- portone di ingresso interno al fabbricato scala A: a battente in ferro e vetro in condizioni sufficienti;
- vano scala e pianerottoli: rivestimento in graniglia;
- ascensore: assente

2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento identificato con il numero 8:

- esposizione: doppia su Piazza Insubria la zona giorno e su spazi interni a verde la zona notte
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nel cucinino;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in bagno e cucinino, in parquet negli altri locali (deteriorato)
- infissi esterni: in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Nel bagno il vetro è rotto/mancante.



- porta d'accesso: blindata vecchia tipologia con struttura metallica a vista.
- porte interne: miste in legno e legno con inserto in vetro singolo; in cattivo stato di manutenzione
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: parzialmente a vista, funzionante da certificare
- impianto termico: riscaldamento condominiale a metano con radiatori in ghisa e tubazioni a vista
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, videt e doccia con diverse altezze e in cattivo stato di manutenzione
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: diverse altezze nei singoli locali anche per la presenza di controsoffittature e gradino (nel locale bagno si rileva un'altezza di circa m 2,37 all'ingresso, è necessario verificare e ripristinare l'altezza a norma);
- condizioni generali dell'appartamento: **scarse**, richiede interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per la presenza di infiltrazioni nel soffitto del bagno e cucinino. In particolare il bagno richiede un intervento di ristrutturazione per le tubazioni a vista di notevole dimensioni, altezze diverse, infissi interni ed esterni e pavimentazioni in legno usurate.

Cantina al piano S1 identificata con il n. 8:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in battuto di cemento

2.4. Certificazioni di idoneità statica: da informazioni presso l'Ufficio Certificati di Idoneità Statica ALER viale Romagna 26 – Milano, Coordinamento Tecnico, risulta che: *“non siamo in possesso di certificati di collaudo originari, inoltre il relativo Certificato di Idoneità Statica dell'Immobile non è stato redatto.”*

2.5. Certificazione energetica:

da consultazione sul sito regionale CENED al 21/05/2024 NON è stato trovato alcun attestato relativo al sub in parola.

Da targhetta affissa nel prospetto interno dell'edificio risulta la classe energetica “G”.



2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 23/04/2024 l'u.i. era occupata da una delle debentrici.

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 non risultano contratti di locazione depositati.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Attuali proprietari

Atto di compravendita del 25/06/2002 rep. nn. 1046/425 Notaio Rosario Franco in Sesto San Giovanni, trascritto a Milano 1 il 08/07/2002 ai nn. 45412/28324, da potere di G [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

A [REDACTED] è pervenuto in forza di atto Notaio Daniela Ponti di Milano il 01/07/1999, rep. 80775/5641 trascritto a Milano 1 il 06/07/1999 ai nn. 35355/23739:

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 02/04/2024 si evince:

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

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Ipotecche in rinnovazione

5.6.1.1. Iscritta a Milano 1 il 20/06/2022 n. 49217/9436, ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 45413/9801 del 08/07/2002 nascente da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25//06/2002 n. rep. 1047 Notaio Franco



Rosario in Sesto San Giovanni, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], capitale € [REDACTED] Totale € [REDACTED].

5.6.1.2. Iscritta a Milano 1 il 27/06/2022 nn. 51407/9869, ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione nn. 45413/9801 del 08/07/2002 nascente da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25//06/2002 n. rep. 1047 Notaio Franco Rosario in Sesto San Giovanni, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED], capitale € [REDACTED]
 [REDACTED] Totale € [REDACTED]

5.6.2. Pignoramento:

trascritto il 28/02/2024 n. 13282/9966 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, a favore di [REDACTED]
 [REDACTED], rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 30004 emesso dal Tribunale di Milano il 19/02/2024.

Sezione D: trascritto per un credito di € [REDACTED].

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile alla data del 02/04/2024 (all. 5-*Ispezioni ipotecarie*) ad integrazione del precedente certificato notarile in atti.

6 CONDOMINIO (All. 6 informazioni condominiali)

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, ALER Milano, 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, 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. Si riporta quanto reperito:

Da mail del 29/04/2024 Settore Programmazione e Certificazione Immobiliare il fabbricato è stato realizzato con fondi propri dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari;

- millesimi alloggio 10,91;

6.1. Spese di gestione condominiale e insolute

6.1.1. da mail del 30/04/2024 ufficio Coordinamento Vendite (seve@aler.mi.it):



- le spese preventive (conguagli non ancora contabilizzati) e insolte per la gestione 2023 sono pari ad €. 1.918,88 + IVA;

- le spese preventive per la gestione 2024 sono pari ad € 1.414,20 + IVA;

non essendo costituito il condominio, la partecipazione alla ripartizione delle sopra elencate spese viene determinato sulla base della metratura dell'immobile; nel caso specifico l'immobile presenta una metratura pari a 36,670 mq;

6.1.2. da mail del 24/04/2024 da Settore Gestione Condominiali e Autogestioni 4 (sca4@aler.mi.it):

Saldo spese straordinarie anno 2009 – € 2.475,73 e anni 2016-18 – € 3.472,15;

6.2. Informazioni presenza amianto: nessuna risposta in merito

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 insolte 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.

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale assente

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile per la presenza di scale e mancanza dell'Ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.3).

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 fa parte del 5° Lotto Case Popolari "Maurizio Bossi", identificato con la lettera "L" negli atti edilizi e realizzato negli anni '30.

7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

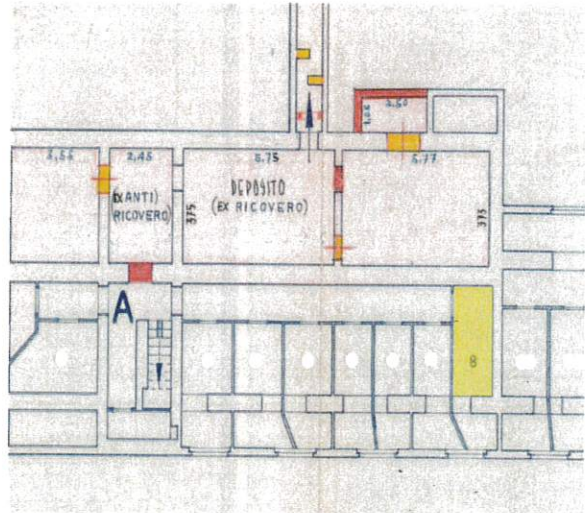
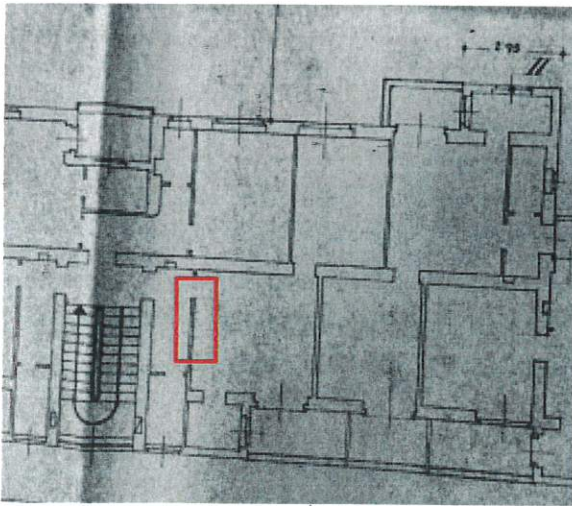
licenza edilizia atti 209238/35579 del 08 gennaio 1940 n. 2408 al Comune di Milano;



7.2. Agibilità: licenza di occupazione del fabbricato n°305 del 26 febbraio 1955;

7.3. - Conformità edilizia appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 23/04/2024 l'**appartamento** in oggetto risulta sostanzialmente corrispondente al tipo grafico planimetrico allegato alla licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), tranne che per l'abbassamento di parte del **muro divisorio** tra ingresso e soggiorno. **La cantina (n.8)**, descritta nell'atto di compravendita, nella visura storica dell'immobile e visionata corrisponde sostanzialmente allo Stralcio del piano cantinato fornito da ALER.



7.4. - Conformità catastale appartamento e cantina

Alla data del sopralluogo 23/04/2024 l'**appartamento** è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 02/12/1939 tranne che per parte del muro divisorio tra ingresso e soggiorno che risulta ridotto in altezza ma che non incide sul numero dei locali catastali (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). **La cantina non è inserita nella scheda catastale.**

7.5 Criticità da segnalare

Prima della vendita risulta necessario provvedere all'aggiornamento catastale con deposito della nuova scheda grafica del vano accessorio cantina in quanto non graficamente evidenziata; risulta invece descritta nell'atto di compravendita, e nella visura storica dell'immobile.

Gli oneri professionali per il rilievo, la predisposizione e il deposito della nuova scheda catastale completa, compresi i diritti catastali, vengono di massima quantificati in € 2.500,00.

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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento con cantina	42,15			42,15
soggiorno	17,40			
cucinino	3,80			
Disimpegno ingresso	2,65			
camera	14,80			
bagno	3,50			
balcone		4,50	30,00%	1,35
Cantina		9,00	25,00%	2,25
Totale arrotondato				46,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale con una forte presenza di case popolari degli anni '30, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, **della mancanza dell'ascensore, delle finiture e infissi interni, della necessità di interventi di manutenzione ordinaria per la presenza di infiltrazioni, e straordinaria nel locale bagno,** delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti da mettere a norma e **della mancanza delle certificazioni di conformità,** della conformità edilizia e catastale, e 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, rapportandolo alle criticità sopra indicate. 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.

Si è inoltre considerato che i valori sotto indicati, relativi alla zona semiperiferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI, nel caso specifico, sono sfalsati dalla presenza di tipologie miste che



comprendono immobili in buono stato e immobili “popolari” in pessime condizioni di manutenzione (come nel caso in oggetto).

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2-2023 Zona: D16 periferica TITO LIVIO, TERTULLIANO, LONGANESI

Lotto 1: abitazione tipo economica normale

Valore minimo al mq € 2.400,00 Valore massimo al mq € 3.200,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1: abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore medio al mq € 3.141,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

Ad aprile 2024 per gli immobili residenziali in Vendita nella zona Calvairate, Cuoco, Umbria, Insubria sono stati richiesti in media € 5.175 al metro quadro (prezzo minimo €/mq 2.890,00 prezzo massimo €/mq 9.000,00), con un aumento del 1% rispetto ad aprile 2023.

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento e cantina	46,00	3.000,00	138.000,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde

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.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 131.100,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione catastale	€ 2.500,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come preventivate e arrotondate	€ 3.300,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	€ 125.700,00



10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia agli esecutati a mezzo posta.

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.

Bollate li: 27/05/2024

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi

