

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1135/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Stella Laura Cesira**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Flavio Andò n. 5



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

Giudice: Dott.ssa Laura Cesira Stella
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini
Custode: Avv. Giota Gardoni



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano via Flavio Andò n. 5**

Categoria: **A3** Abitazione

DATI CATASTALI - MILANO – via Flavio Andò, n. 5									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
127	208	10	A/3	2	4	4,5 vani	€ 441,57	Flavio Andò n.5	

Stato occupativo: occupato dai debitori esegutati

Contratti di locazione in essere: nessuno

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: lievemente difforme

Conformità catastale: lievemente difforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	70,00	€ 2.433,00	€ 170.310,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto
delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova (€ 153.712,00) arrotondato

Totale € 153.000,00

Nota bene:

L'atto di provenienza riporta erroneamente l'immobile identificato al sub. 9, seppur graficamente la planimetria allegata a tale atto corrisponde al sub.10;

Occorre provvedere ad una corretta trascrizione in favore dei soggetti pignorati tale da rendere evidente in loro favore il giusto identificativo catastale.



LOTTO 001

(Appartamento – via Flavio Andò n.5)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Milano** (MI) **via Flavio Andò n. 5** appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre disimpegno, ripostiglio, angolo cottura e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (Cfr. all. D)

Intestati:

Dati identificativi: **fg. 127 part. 208 sub. 10**

Dati classamento: Rendita € 441,57; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Flavio Ando' n. 5 Piano 4

Dati derivanti da:

Variazione del 30/11/2022 Pratica n. MI0481573 in atti dal 30/11/2022 Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 481573.1/2022) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/11/2022, prot. n. MI0480233

Nota: Riserve 2 - Errati elementi catastali in atto "per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura" (l'immobile è perfettamente individuato nella descrizione notarile, ma nell'atto non è indicato con gli identificativi catastali corretti).

1.4. Coerenze**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

Proprietà di terzi; via Andò; proprietà di terzi; vano scala, pianerottolo e corridoio comune; affaccio su cortile comune. (Si segnala che l'atto di provenienza riporta coerenze errate).

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 8 comune di Milano – quartiere Villapizzone

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: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (buono), carabinieri Comando Stazione Milano Musocco (discreto), Polizia Locale comando decentrato 8 (discreto), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "P.za Castelli" del tram linea 19 dista circa 130 m. La fermata "P.za Castelli" del tram linea 12 dista circa 160 m. La stazione ferroviaria "Milano Villapizzone" linee R6/RE2/S5/S6/S11 dista circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km imbocco Autostrada A4.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 5 piani fuori terra.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: da strada pubblica porta in ferro e vetro;
- scala interna: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discreto;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto composta da due locali oltre disimpegno, ripostiglio, cucina con angolo cottura e bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: est e ovest;
- pareti: muratura
- pavimenti: ceramica e parquet;
- infissi esterni: alluminio;
- porta d'accesso: porta in legno;



- porte interne: in legno con foderine;
- scala interna: scala in muratura;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: condominiale con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, tazza e vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m 2,93.
- condizioni generali: pessime condizioni, nell'angolo cottura sono presenti infiltrazioni che hanno causato un ammaloramento di tutto il plafone e delle pareti confinanti, in tutto l'appartamento sono inoltre diffuse condense e muffe.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto della relazione è ubicato a nord-ovest del centro cittadino del comune di Milano. Appartiene al Municipio 8, quartiere Quarto Villapizzone. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'amministratore non produce certificazioni (Cfr. All. A)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Certificato di idoneità statica non presente (Cfr. All. A).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. Greta Gardoni, è stato accertato che i

3.2. Esistenza contratti di locazione



Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa, come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 04/03/2024:

"OGGETTO: richiesta informazioni: [REDACTED]"

[REDACTED] Comunico che i soggetti sopra indicati NON risultano danti causa in contratti di locazione." (Cfr. all. A)

4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

4.1. Attuali proprietari

1. [REDACTED]

In forza di atto di compravendita in autentica Dott.ssa Zizanovich Alessandra (notaio in Milano) in data 24/05/2005 rep n. 5440/1970 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 10/06/2005 ai nn. 41729/23045

Riferito a:

- fg. 127 part. 208 sub. 9 (catasto di Milano)

NOTA: Il presente atto riporta erroneamente il sub. 9, seppur graficamente la planimetria allegata corrisponde al sub.10; secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti, si dovrà provvedere ad una corretta trascrizione in favore dei soggetti pignorati, tale da rendere evidente in loro favore il giusto identificativo catastale

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. [REDACTED]

la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita in autentica Dott. Saverio Romanelli (notaio in Milano) in data 06/09/1982 al rep. 154178 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/09/1982 ai nn. 28419/22761

Riferito a:

- Partita 175387 - fg. 127 part. 208

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Mario Caracciolo (notaio in Padova) alla data del 08.01.2024, 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 (Cfr. all. B)) alla data del 29/01/2024 si evince:

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:** nessuna



5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• Iscrizioni**

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **11/05/2023** ai nn. **32899/5195** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 18/04/2023 rep. 6084/2023

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:

- fg. 127 part. 208 (catasto terreni di Milano)
- fg. 127 part. 208 sub. 10 (catasto fabbricati di Milano)

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta il **24/12/2021** ai nn. **102845/18575** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano in data 30/06/2021 rep. 12692

a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/2 di proprietà sui seguenti immobili:

- fg. 127 part. 208 sub. 9 (catasto fabbricati di Milano)

5. **Ipoteca volontaria** iscritta il **10/06/2005** ai nn. **41730/9830** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Zizanovich Alessandra in data 10/06/2005 rep. 41730/9830

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sui seguenti immobili:

- fg. 127 part. 208 sub. 10 (catasto fabbricati di Milano)

• Pignoramenti

6. **Pignoramento** del 01/12/2023 rep. 29479/2023 trascritto il **04/01/2024** ai nn. **519/412** contro

[REDACTED]

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 127 part. 208 (catasto terreni di Milano)
- fg. 127 part. 208 sub. 10 (catasto fabbricati di Milano)

7. **Pignoramento** del 19/05/2015 rep. 20389 trascritto il **03/08/2015** ai nn. **44542/31394** contro [REDACTED] diritto di piena proprietà in favore di **ISP OBG SRL** con sede in Milano (MI) c.f. 05936010965

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:



- fg. 127 part. 208 sub. 9 (catasto fabbricati di Milano)

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'atto di provenienza riporta erroneamente l'immobile identificato al sub. 9, seppur graficamente la planimetria allegata a tale atto corrisponde al sub.10;

Anche l'ipoteca giudiziale iscritta il 24/12/2021 ai nn. 102845/18575 ed il pignoramento del 19/05/2015 rep. 20389 trascritto il 03/08/2015 ai nn. 44542/31394 riportano erroneamente l'immobile identificato al sub.9

Occorre provvedere ad una corretta trascrizione in favore dei soggetti pignorati tale da rendere evidente in loro favore il giusto identificativo catastale.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio amministrazioni condominiali [REDACTED] con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 87

Millesimi di riscaldamento: 101

Millesimi pulizie, energia elettrica: 123

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.541,25 (media gestione ordinaria 2019/2020/2021/2022)

Spese condominiali non pagate anteriormente alla data della perizia:

Conguaglio Eserc. dal 2017 al 2022 approvato assemblea 14.03.2023: **€ 12.068,56**

Consuntivo Eserc. 2015 approvazione Delibera assemblea ordinaria 17.10.2017: € 1.344,47

Consuntivo Eserc. 2016: € 2.837,85

Preventivo Approvato delibera assemblea ordinaria 11.04.2023 - Eserc. 2023 € 2.402,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: Sostituzione Caldaia Verbale 11.04.2023 punto 5

TOT. € 62.850,00 iva 10% esclusa

Cause in corso: nessuna causa comunicata dall'amministratore

Eventuali problematiche strutturali: non segnalato dall'amministratore – lo stesso segnala che non è ancora stato prodotto il CIS (**Cfr. All. A**)

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**

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU- Ambiti di Rinnovamento Urbano - (Art.15.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):

- Licenza per opere edilizie atti 106701/23769 del 16/07/1953
- Licenza di occupazione n.27 – atti 127302/27625/1955 del 10/01/1956

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava lievemente difforme. Rispetto alla planimetria relativa alla licenza per opere edilizie atti 106701/23769 del 16/07/1953 è assente una partizione muraria che divide il ripostiglio in due ambienti.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Milano, ufficio tecnico, una pratica in sanatoria e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge	
Spese circa	€ 200,00	
Sanzione circa	€ 500,00 min;	€ 1.000,00 max
Totale	€ 2.200,00 min; € 2.700,00 max	
Importo medio	€ 2.450,00	

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale è lievemente difforme nella porzione che riguarda il ripostiglio. Al fine di ottenere la conformità catastale occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando all'agenzia delle entrate un aggiornamento catastale DOCFA. Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica catastale

Costo del tecnico: € 500,00 circa oltre accessori di legge



Spese circa	€ 50,00
Totale	€ 550,00

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	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 4					
Appartamento	mq 69,85	1	mq 69,85	Est-Ovest	Pessime
Balcone	mq 2,54	0,30	mq 0,76		Pessime
Totale			mq 70,61		
Sup. Ragguagliata Totale			Arr. 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)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona D30 – Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Tipologia: Residenziale

Valore mercato prezzo min. **1.900,00** / prezzo max **2.300,00** (Euro/mq)



Valore di locazione **6,0 € – 7,5 €/mq** (420 –525 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore nord – Villapizzone (Appartamenti da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. **2.000,00** / prezzo max **2.800,00** (Euro/mq)

- **Mercato**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: via Flavio Andò

Valore mercato prezzo € 2.800,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	mq 70,00	€ 2.433,00	€ 170.310,00
				€ 170.310,00

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	€ 170.310,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 8.515,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 3.000,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 5.082,50
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 153.712,00
arrotondato	€ 153.000,00



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 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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 10/05/2024

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali, documentazione comunale e regolamento condominiale

