

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sez. III Civile**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E 1155/2018**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa MARIANNA GALIOTO

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 2 aprile 2019 alle ore 10.00

promossa da:

CONDOMINIO DI VIA BELINZAGHI N. 6 IN MILANO

contro:

Rapporto di Valutazione  
inerente

**LOTTO UNICO**

Monocale al piano quarto con vano solaio al piano quinto,  
in condominio sito a Milano – zona viale Stelvio

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in

Milano - Via C. Gluck 13

Telefono: 02 36 508 735

Email: mazzeo@aarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



## INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

VALORE DI MERCATO.....	3
SCHEDE RIEPILOGATIVE SINTETICHE.....	4
Appartamento con solaio.....	5

si completa dei seguenti allegati

- all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- all. B) Contratti di locazione
- all. C) Fotografie interne ed esterne
- all. D) Atto di provenienza
- all. E) Certificazione Energetica
- all. F) Planimetrie
- all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, li 28 febbraio 2019

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Mazzeo



### VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)	Quota di 1/1 del diritto di proprietà	
VALORE DI MERCATO del <b>lotto unico</b> <i>Appartamento con solaio P4 - 5</i>	32,40	31,35	€ 52.672,07	
<b>VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO</b> <i>Appartamento con solaio P4 - 5</i> <i>(arrotondato)</i>	32,40	31,35	€ 52.700,00	<b>se libero</b>
			€ 39.525,00	<b>se occupato</b>



## SCHEMA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

### 1. DESCRIZIONE

#### **LOTTO UNICO**

Composto da

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

Indirizzo: Via G. Belinzaghi, 6 - Milano (MI) - 20159

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 188, particella 131, subalterno 703, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale 31 mq, rendita € 232,41

### 2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

occupato da terzi in virtù di contratto di locazione (vedi punto 5)

### 3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

Catastale: non conforme - sanabile con Docfa

Edilizia: non conforme - sanabile con SCIA in sanatoria

Urbanistica: conforme

### 4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

costruzione edificata in data antecedente al primo settembre 1967

### 5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

risulta contratto di locazione registrato in data antecedente alla notifica del pignoramento

### 6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

CONDOMINIO DI VIA BELINZAGHI N. 6 IN MILANO

C.F. 95595940156

### 7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

nessun comproprietario oltre all'esecutato

### 8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** - Appartamento con solaio P4 - 5

verificata la continuità delle trascrizioni



- Corpo -

**Appartamento con solaio**  
(informazioni specifiche inerenti)

**IDENTIFICAZIONE**

**Indirizzo**

Via G. Belinzaghi, 6 – Milano – 20 159

**Piano**

Piano Terzo

**Identificazione catastale**

Comune di Milano (MI)

foglio 188, particella 131, subalterno 703

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale:

Altri comproprietari: nessuno

**Atto di provenienza e precedenti proprietari**

Con atto a rogito Notaio VENEZIA Stefano di Bresso, in data 26 novembre 2004, rep. 56 551/6871, trascritto a Milano 1 il 13 dicembre 2004 ai nn. 98 766/60 048, acquistava dai sig.ri , nato a Margherita di Savoia il 5 aprile 1951, codice fiscale e , nata a Cassano delle Murge il 16 aprile 1955, codice fiscale

Con atto autenticato dal Notaio SCHERILLO Nicoletta di Milano, in data 8 aprile 2003, rep. 90 327, trascritto a Milano 1 il 23 aprile 2003 ai nn. 38 832/26 730, e acquistavano da , nata a Linate al Lambro l'11 novembre 1917, codice fiscale , l'immobile all'epoca censito al Foglio 188, mappale 131, sub. 20, cat. A/4, classe 2, vani 2, rendita € 144,61;

Proprietari ante ventennio:

Con atto autenticato dal Notaio MORETTI Luisa di Paderno Dugnano, in data 25 ottobre 1989, rep. 43 642, trascritto a Milano 1 il 22 novembre 1989 ai nn. 48 506/33 338, e acquistavano dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano, con sede in Milano, viale Romagna n. 26, codice fiscale 01 349 670 156, l'immobile all'epoca censito al Foglio 188, mappale 131, sub. 21, cat. A/4, classe 3, vani 5, rendita € 1.390;

Con atto autenticato dal Notaio TETI C.. in data 29 marzo 1988, rep. 64 785, trascritto a Milano 1 il 20 aprile 1988 ai nn. 17 795/12 537, acquistava dall'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Milano, con sede in Milano, viale Romagna n. 26, codice fiscale 01 349 670 156, l'immobile all'epoca censito al Foglio 188, mappale 131, sub. 20, cat. A/4, classe 2, vani 2, rendita € 468.



NOTA: Come si legge da Ispezione Ipotecaria, l'immobile oggetto della procedura risulta nell'attuale consistenza da fusione dei vecchi subalterni 20 e 21, in atti dal 29/03/2004 Prot. MI 0203075.

### **Eventuali acquisti ereditari non trascritti**

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

### **Confini**

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Stefano Venezia:

- dell'appartamento: "appartamento di terzi e pianerottolo comune; appartamento di terzi; via Belinzaghi; appartamento di terzi";
- del solaio: "cortile comune; solaio di terzi; corridoio comune d'accesso; solaio di terzi".

### **DESCRIZIONE**

#### **Il bene staggito**

Il bene staggito è un appartamento sito al piano quarto, composto da un locale con angolo cottura e un servizio igienico, e un vano solaio al piano quinto. Esso è sito all'interno di un condominio in via Belinzaghi.

L'appartamento presenta singolo affaccio su via Belinzaghi.

Come si legge da atto di compravendita: "Si trasferisce la proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù, e con il diritto di una quota proporzionale di comproprietà indivisa nelle parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e del vigente Regolamento di Condominio".

#### **Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi**

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in via Belinzaghi 6, Milano (MI) (GPS 45°29'37"N 9°11'37"E) ed è servito da un corpo scale. Si tratta di un edificio costruito alla fine degli anni Venti, sito in un'area residenziale e commerciale. Il contesto sociale risulta misto.

*Servizi offerti dalla zona:* farmacia (500 m), poste (90 m), liceo scientifico statale Luigi Cremona (300 m), istituto tecnico commerciale Gino Zappa (450 m), asilo nido "Isola dell'Infanzia" (600 m), asilo nido comunale (500 m), asilo nido "La Giocomotiva" (1,0 km), asilo nido "Happy Child - Mirabello" (1,1 km), scuola dell'infanzia "SS. Redentore" (2,6 km), scuola primaria Crespi (550 m), scuola primaria Dal Verme "Confalonieri" (1,1 km), scuola media statale Tommaso Ciresola (3,1 km), supermercato Carrefour Market (260 m), Esselunga di viale Zara (1,1 km), Lidl (600 m), ospedale privato Humanitas San Pio X (190 m), Milanospport - Centro Sportivo Murat (650 m), ospedale dei bambini Vittore Buzzi (1,7 km).

*Principali collegamenti pubblici:* fermata tram 4 (200 m), fermata tram 2 (230 m), fermata autobus 70 - 82 - 90 - 92 (250 m), fermata autobus 70 (500 m), fermata autobus 50 (600 m), fermata metropolitana linea gialla Maciachini (400 m), fermata metropolitana linea lilla Marche (750 m), fermata metropolitana linea lilla e gialla Zara (650 m) stazione ferroviaria Milano Lancetti (950 m), stazione ferroviaria Milano Bovisa (2,7 km), stazione ferroviaria Milano Porta Garibaldi (1,7 km).

#### **Accesso e sopralluogo dell'esperto**

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 7 novembre 2018 accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Belinzaghi, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento.



## **STATO DI POSSESSO**

### **Occupanti e contratti**

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione registrato in data 13/03/2018 presso UT Milano 3.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito positivo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Milano 3 (all. B), dove viene citato il contratto n. 3056 serie 3T del 13/03/2018 valido fino al 12/03/2022.

### **Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione**

Si è pertanto verificata la congruità del canone di locazione, pari a € 300,00 mensili e può stimarsi in pari importo l'indennità di occupazione.

## **FORMALITÀ VINCOLI E ONERI**

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Si legge nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Stefano Venezia:

“diritto di prelazione a favore dell'”A.L.E.R.” in forza dell'atto in data 25 ottobre 1989 n. 43642 di rep. del Notaio Luisa Moretti ed estinto ai sensi dell'art. 1 comma 25 della Legge 24/12/1993 numero 560, in seguito al versamento effettuato al detto Ente in data 21 aprile 2004 reversale numero 04/1792 a fronte del quale è stata emessa regolare fattura in data 21 aprile 2004 numero F/04/1445”.

### **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria di Euro 150.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di 75.000,00, della durata di anni 25, a favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SOCIETÀ PER AZIONI e contro [redacted], iscritta a Milano 1 il 23 aprile 2003 ai nn. 38833/6253;

come si legge da atto di provenienza: “già assentita di cancellazione con atto in data 26/10/2004 al n. 39091/22782 di repertorio del Notaio Cosimo Di Domenico di Sesto San Giovanni, registrato a Monza in data 3/11/2004 al numero in corso di attribuzione e in corso di annotamento”;

- Ipoteca volontaria di Euro 212.856,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di 106.428,00, della durata di anni 30, a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. e contro [redacted] iscritta a Milano 1 il 13 dicembre 2004 ai nn. 98767/20407.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 il 9 luglio 2018 ai nn. 55528/38866, a favore del CONDOMINIO DI VIA BELINZAGHI N. 6 e contro [redacted]

## **CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Conformità catastale**

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale. Si segnala la rimozione del muro che separa l'ingresso dall'antibagno, la realizzazione di un gradino in bagno e



la realizzazione dell'angolo cottura nell'ingresso dell'immobile. Tali difformità sono riportate nell'allegato F.

Quanto sopra potrà essere sanato con il ripristino del muro di separazione tra l'antibagno e l'ingresso ed il posizionamento dell'angolo cottura nel locale soggiorno – cucina, dei cui costi si è tenuto conto nella stima.

Inoltre, la metratura dell'immobile è inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano in vigore, che prevede una superficie utile minima di 28 mq per alloggio ad uso abitazione; è stata quindi cautelativamente calcolata la spesa necessaria per un cambio d'uso da abitazione ad ufficio poiché, sempre da Regolamento Edilizio del Comune di Milano, le unità immobiliari destinate ad usi diversi dal residenziale devono avere una superficie utile minima di 20 mq.

Dei costi del cambio di categoria catastale e del Documento Catasto Fabbricati da redigere, si è tenuto conto nella stima.

### **Conformità edilizia**

Come si legge nell'atto di compravendita, l'immobile è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967.

Dal confronto tra lo stato rilevato e i titoli edilizi che sono stati visionati, l'immobile risulta difforme; si segnala infatti una differente distribuzione interna degli spazi.

Si segnala che, come si legge dall'atto di provenienza, sono state effettuate "opere realizzate per fusione e frazionamento, debitamente comunicate con la denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano – Consiglio di zona numero 9 in data 14 maggio 2003 protocollo numero 1.899.119/2003 ed in data 19 aprile 2004 protocollo numero 417703/2004".

Di tali opere però il Comune non ha messo a disposizione la documentazione, dichiarando irreperibile gli atti relativi al protocollo n. 417703/2004 e errati ai fini della ricerca documentale gli atti relativi al protocollo 1899.119/2003, tramite comunicazione che si allega (all. F).

Per legittimare l'attuale consistenza e conformazione dell'unità immobiliare, è stata prevista in via cautelativa una SCIA in sanatoria con sanzione dei costi della quale si è tenuto conto nella stima.

Titoli edilizi:

- Licenza di occupazione :  
Atti N. 117423/21035/1932  
in data 15/02/1934  
Licenza N. 188  
in cui viene citato il NULLA OSTA in data 15/11/1928 Atti N. 167958/1928 con cui fu autorizzata la costruzione di locali di compendio dello stabile sito al n. 6 di via Belinzaghi.

### **Conformità urbanistica**

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata, si rileva la conformità urbanistica.

### **SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE**

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 2.200,00 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 90 €/mese.





- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 12.036,51.

- Millesimi di proprietà: 6,770/1000

### **ALTRE INFORMAZIONI**

#### **Attestazione Prestazione Energetica**

Dagli accertamenti effettuati consultando l'amministrazione condominiale, non risulta l'esistenza di APE registrato. (all. E)

#### **Certificazioni impianti**

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

#### **Accessibilità**

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

#### **Caratteristiche costruttive**

##### *Appartamento*

Infissi esterni in PVC con persiane in legno  
condizioni: discrete

Infissi interni in legno  
condizioni: scarse

Pavimenti in piastrelle e parquet  
condizioni: pessime

Rivestimenti in piastrelle, intonaco e pittura  
condizioni: scarse

Impianti  
Citofonico:  
tipologia: audio

Acqua Calda Sanitaria:  
tipologia: caldaia a gas

Riscaldamento:  
tipologia: condominiale

NOTA: Si segnala uno stato generale di degrado dell'immobile.

##### *Solaio*

Porta d'ingresso in legno  
condizioni: pessime

Pareti in cemento  
condizioni: scarse

#### **Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile.

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.



## Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	31,00	1,00	31,00
Solaio	1,40	0,25	0,35
	<b>32,40</b>		<b>31,35</b>

### Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire, in base al massimo e miglior utilizzo (HBH – High Best Use) che del bene si può fare.

Pertanto, seppure tenuto conto di quanto detto circa la destinazione d'uso in merito alla conformazione edilizia, si ricerca il valore di stima riferendolo a unità immobiliari residenziali.

Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2018

Zona: C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE VIALE STELVIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Milano – Stazione Centrale / Gioia / Zara

Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 1.588,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.815,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.042,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): **2.100,00**

### Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con solaio	32,40	31,35	€ 2.100,00	€ 65.835,00



## Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 65.835,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 3.291,75	€ 62.543,25
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 2.200,00	-€ 2.200,00	€ 60.343,25
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 7.671,18	-€ 7.671,18	€ 52.672,07
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 52.672,07
<b>VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO</b>			<b>€ 52.672,07</b>

*Appartamento con solaio P4 - 5*



