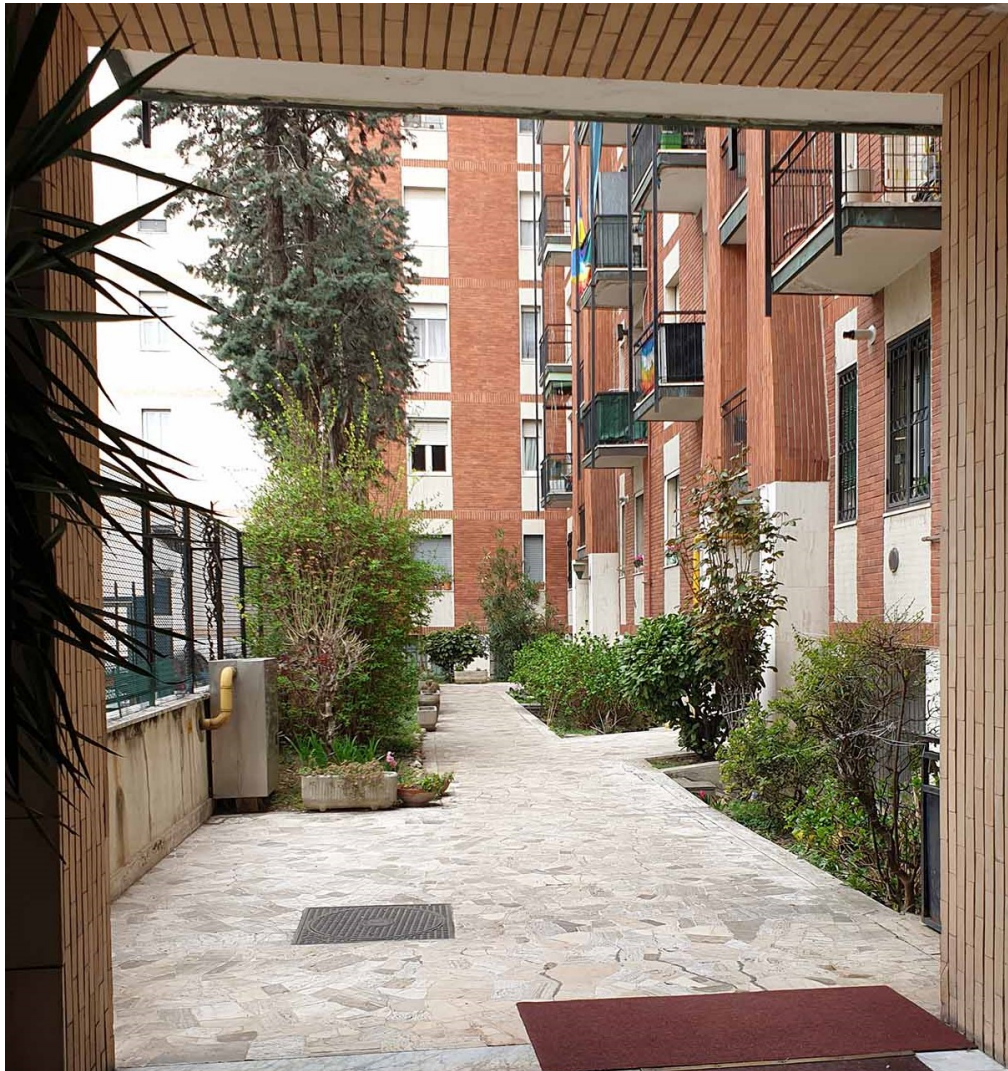


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 445 /2021**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale**  
**in Milano – Quarto Oggiaro, via Antonio Aldini n. 16**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Antonio Aldini n. 16 già n. 18

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 31, particella 129, subalterno 13,

### Stato occupativo

libero al sopralluogo

### Contratti di locazione in essere

nessuno

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 95.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Antonio Aldini n. 16 (già n. 18) corpo interno, al piano primo (secondo fuori terra) a parte di complesso condominiale con ascensore e portineria, appartamento composto da due camere, cucina abitabile, corridoio, bagno, due balconi e vano soffitta nel sottotetto.

#### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. **XXXX xxxxxx** nata in xxxxxxxxxxxx il 02/02/1976 cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/100
2. **XXXX xxxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il 04/12/1968 cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per 99/100

coniugati in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati:

3. **XXXX xxxxxx** nata in xxxxxxxxxxxx il 02/02/1976 cf xxxxxxxxxxxx  
Proprietà per 1/100 in regime di separazione dei beni
4. **XXXX xxxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il 04/12/1968 cf xxxxxxxxxxxx  
Proprietà per 99/100 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 31      Particella: 129      Sub.: 13**

dati classamento:

cat. A/3 classe 2 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 59 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 58 m<sup>2</sup>  
R.C. Euro 382,18

Indirizzo: VIA ANTONIO ALDINI n. 16 piano: 1-7;

Partita: 140227

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 31 - Particella 129

Scheda catastale: del 18/05/1962

#### 1.4. Coerenze

Abitazione: vano ascensore, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi per due lati e pianerottolo;

Solaio: solaio di terzi, cortile comune, solaio di terzi, corridoio comune

#### 1.5. 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: Periferica – quartiere Quarto Oggiaro

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale e terziario

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

Servizi offerti dalla zona: nel raggio di 600 m. sono presenti supermercati e attività commerciali di dettaglio, giardini pubblici, sportello bancario, centro parrocchiale, benzinario, farmacia, scuole, impianti sportivi, commissariato ecc.

Principali collegamenti pubblici: fermata della metropolitana linea gialla MM Dergano a 550 m, fermate dei mezzi di superficie n 57 a circa 100 m., nn 1, 12, 40 a circa 600 m., stazione Milano-Certosa del passante ferroviario a circa 900 m.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale composto da un corpo edilizio su strada e uno interno. L'unità oggetto di relazione è situata nel corpo interno, edificato nella prima metà degli anni Sessanta del Novecento, alto sette piani fuori terra oltre interrato, con affacci su cortili interni. Dal cortile occidentale si accede ai corpi scale e agli appartamenti, dal cortile orientale si accede a magazzini e laboratori posti al piano seminterrato.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: a falde con struttura in c.a. e rivestimento in laterizio;
- facciate: con rivestimento in mattoni;
- accesso: da via Aldini si accede all'androne condominiale tramite portone doppio in alluminio e vetro, da qui al cortile e alla scala 'C' del corpo interno;
- ascensore: presente;
- portineria: presente con servizio di mattina;
- riscaldamento: centralizzato;
- presenza antenna condominiale: presente antenna terrestre;
- condizioni generali dello stabile: discrete/buone

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

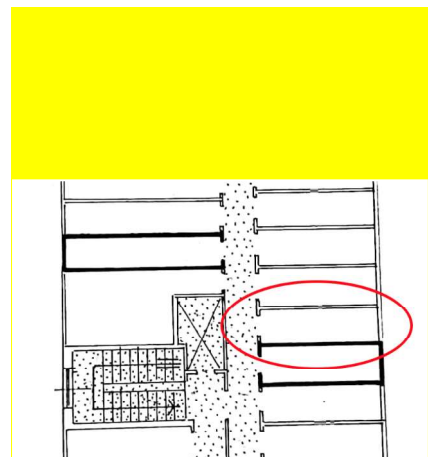
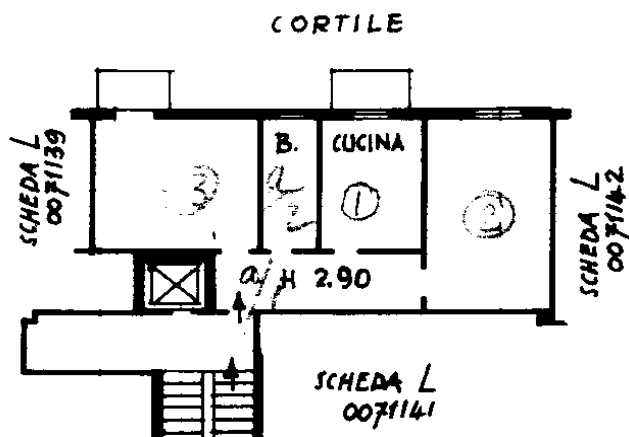
Bilocale posto al primo piano della scala 'C', costituito da due camere, cucina abitabile, corridoio, bagno, due balconi e vano soffitta nel sottotetto. Si accede a quest'ultimo tramite la scala B.

#### Appartamento (scala C):

- esposizione: singola a nord-est;
- pareti: tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica cm. 30x30;
- infissi esterni: in legno, oscurati da tapparelle;
- porta d'accesso: blindata (al momento dell'accesso la serratura è stata compromessa);
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, distribuzione nell'unità immobiliare con caloriferi in ghisa, sono installate le termovalvole;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- impianto di condizionamento: presente uno split con macchina sul balcone (non funzionante);
- altezza dei locali: m. 2,90 circa; h. 2,25 m. nel corridoio dove in una parte è presente un ribassamento per l'alloggiamento di luci ad incasso, mentre in prossimità della cucina è presente un controsoffitto portante adibito a ripostiglio;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare. Sono presenti muffe sulla parete esterna, si osserva che l'appartamento risulta essere disabitato da diverso tempo.

#### Soffitta (scala B):

- altezza decrescente dovuta all'inclinazione del tetto
- pavimento: in battuto di cemento
- porta d'accesso: legno con lucchetto



#### 2.4. Breve descrizione della zona

Via Aldini è situata a nord di Milano in zona Quarto Oggiaro, quartiere periferico a connotazione popolare, dotato di un completo sistema di servizi (scuole, impianti sportivi, centro sociale, giardini, oratori e chiesa Parrocchiale, comando di Polizia, supermercati, mercato settimanale ecc.)

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

E' presente un certificato scaduto, identificato al n. 15146-031738/11 valido fino al 06/10/2021 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 202.9 kWh/m<sup>2</sup>a

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in ambito peritale

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Certificazione presente: esito Positivo con Prescrizione (su elementi secondari), in data 18/12/2018

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato con un primo accesso l'11/02/2022 e successivo accesso forzato in data 16/03/2022. La soffitta veniva individuata come da indicazioni fornite dalla custode a sua volta incaricata dall'amministratore, non era possibile procedere ad una verifica su base documentale per mancanza di dati.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 12/01/2022

### 4 PROVENIENZA (all. 2)

#### 4.1. Attuali proprietari

1. **XXXX xxxxxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
Proprietà per 1/100
2. **XXXX xxxxxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx  
Proprietà per 99/100  
coniugati in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio NOVELLI FRANCO di Milano Repertorio 95468 del 21/06/2005 trascritto a Milano 1 in data 01/07/2005 - Registro Particolare 26438 Registro Generale 47865  
Contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a MILANO



#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a MILANO, Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, quota di 1/1 in forza di compravendita, Notaio AVEROLDI GIOVANNI di Monza, repertorio 82058/17306 del 30/06/2000, trascritto a Milano 1 il 07/07/2000 - Registro Particolare 24062 Registro Generale 36200, Contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato il xxxxxxxxxxxx a CASABONA (KR) Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a MILANO Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data del 09/04/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

#### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 01/07/2005 - Registro Particolare 11534 Registro Generale 47866 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto notaio NOVELLI FRANCO di Milano Repertorio 95470/7776 del 21/06/2005

a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede VERONA Codice fiscale 03231270236

contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 360.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale Durata 19 anni

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 13/04/2021 rep. 5195 trascritto il 13/05/2021 - Registro Particolare 25756 Registro Generale 37074 contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0493 8320266

- **Altre trascrizioni**

nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'Studio Ranieri & Associati srl' che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 8*)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 17/1000 come comunicato dall'Amministratore

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2020/21 circa € 2.000; da preventivo 2021/22 circa € 1.670 comprensivi di riscaldamento e acqua

Spese condominiali non pagate da consuntivo 2020/21 circa euro 15.800

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: spese per ammortamento caldaia

Cause in corso: nulla con terzi, solo morosi

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

note: sono presenti spese pagate nel 2018 e 2019 per manutenzioni straordinarie condominiali detraibili ai fini fiscali per l'unità in oggetto, per un ammontare di circa euro 1.000

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

nessuna

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile (presenza di mezza rampa di scale nell'ingresso condominiale)

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.



E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 25/01/2022 domanda n. 161495008 prot. n. 2022/40560. In data 09/03/2022 sono stati visionati gli atti di fabbrica.

### 7.1. Pratiche edilizie :

- Licenza per opere edilizie in data 16/12/1959 atti n. 180766/30756/59 relativa a via Aldini 16 già n. 18
- Licenza di occupazione in data 13/06/1952 atti n. 13422 /5166/68 a decorrere dal 13/06/1962

### 7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare conforme

### 7.3. Conformità catastale

- Conforme

## 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.	58,0	100%	58,0
balcone fino a mq 25	mq.	4,2	30%	1,3
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		<b>65,2</b>		<b>60</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

nota: la superficie della soffitta è stata dedotta dalla scheda catastale

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nell'intorno urbano.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: D18 – suburbana / QUARTO OGGIARO, SACCO

Abitazioni civili – stato conservativo Ottimo

Valore di mercato prezzo min. 2.000 / prezzo max. 2.800 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 1.950 (Euro/mq)

### Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
Posizione relativa alla zona OMI (Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziosi)	0,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
Stato conservativo. Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
Impianto riscaldamento centralizzato	-2,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
Livello manutentivo complessivo	-12,00
Piano basso, affaccio unico su retro	- 5,00
	-42,00
	61%

€/mq media della valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.800,00	60	€ 1.708,00	€ 102.480,00

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e dicembre 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e dicembre 2021 sono state rilevate 46 compravendite di immobili residenziali distanti non più di 100 m, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4/A3 – 4 vani):

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 110.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani + C2 3 mq quota trasferita 100% febbraio 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 85.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani + C2 4 mq quota trasferita 100% febbraio 2019
- C) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 72.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani quota trasferita 100% giugno 2019
- D) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 123.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani + C2 7 mq quota trasferita 100% agosto 2019
- E) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 95.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani quota trasferita 100% ottobre 2019
- F) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 142.000,00 euro  
Immobile: residenza A3 - 4 vani quota trasferita 100% dicembre 2020



Agenzia delle Entrate - mappa delle compravendite

Dalle compravendite rilevate si desume un prezzo medio, per un'unità residenziale di 4 vani, di euro 104.500,00 equivalente a 1.742 €/mq. Il valore di stima più sopra calcolato non si discosta di molto, viene quindi confermato.

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.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A3	60,0	€ 1.708,33	€ 102.500,00

**€ 102.500**

#### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 102.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.125,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 3.700,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 93.675,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 95.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 81.000,00

**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

non ricorre il caso

## CRITICITA' DA SEGNALARE

1. In sede di sopralluogo la soffitta veniva identificata come da indicazioni fornite dalla custode a sua volta incaricata dall'amministratore, non era possibile procedere ad una verifica su base documentale per mancanza di dati.

### **ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI
- 10) Attestato Prestazione Energetica scaduto

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 09/04/2022

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco