



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BALZOTTI ALREDO**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 204/2021

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 25/11/2021 ore 10,00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**



RELAZIONE DI STIMA

Lotti 1

Beni in Comune di MILANO

Via Tavazzano, 6

piano 5-S1

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale e Partita IVA: **SPRMLL61R61I602Q - 07059160965**
Studio in: **Via Leone XIII°, 9 - 20021 Bollate (MI)**
Telefono: **329 7504308**
Email e Pec: **arch.mspo@libero.it - sporzon.7746@oamilano.it**



INDICE SINTETICO Lotti 1

Dati Catastali

Lotto 1 Appartamento con annessa cantina

Beni in MILANO via Tavazzano, 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 182, mappale 277, subalterno 23

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 08/10/2021 l'immobile era occupato da non aventi titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio territoriale di Milano 4 risulta un contratto di locazione n. 9763 serie 3T stipulato il 01/01/2020 e registrato il 06/08/2021 (successivo alla data del pignoramento, non opponibile alla procedura) a nome del debitore sig.ra [REDACTED] in qualità di dante causa. Conduttore sig. [REDACTED]

Proprietario

1/1 per il diritto di usufrutto a nome [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED]

1/1 per il diritto di nuda proprietà a nome [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
cod.fisc. [REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1 da libero valore usufrutto: € 20.425,00



Lotto 1

(Appartamento con annessa cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 scheda catastale e visure)

- Descrizione del bene

Lotto 1 Appartamento e cantina pertinenziale

In Comune di MILANO via Tavazzano, 6 immobile identificato con il nr. 1 (negli atti concessori con il numero 3). All'edificio dove è ubicato l'appartamento al piano 5, citofono n.152, si accede dal civico 6, è presente la portineria e la scala con ascensore a sinistra della stessa portineria. Al piano S1 è presente la cantina come da scheda catastale.

Il fabbricato condominiale è ubicato su area identificata al Catasto Terreni quale *area di enti urbani e promiscui* al foglio 182, mappale 277 (ente urbano di are 4 e centiare 80 = mq 480), interamente destinato a sedime di detto fabbricato che vi insiste.

Sono inoltre comuni a detto stabile ed agli altri stabili del medesimo gruppo (mappali 279-280 e 281 aventi accesso dal medesimo numero civico 6 e mappali 274-275 e 276 aventi accesso dal numero civico 10):

- l'area di corte individuata al Catasto Terreni quale *accessorio comune ad ente rurale* al mappale 278 (are 17 e centiare 23 = mq 1723);
- l'area di corte individuata al Catasto Terreni quale *area di enti urbani e promiscui* al mappale 282 (are 13 e centiare 75 = mq 1375);
- i bassi fabbricati individuati al Catasto Fabbricati quali *beni comuni non censibili*, mappali 371 (di centiare 37 = mq 37) e 372 (di centiare 25 = mq 25) utilizzati come locali deposito rifiuti urbani condominiali.

L'appartamento, è composto da ingresso su disimpegno, camera, bagno e soggiorno/cucina, senza balcone, con unico affaccio su area pertinenziale a giardino con piante ad alto fusto ed arbusti.

Il fabbricato, per quanto visibile, è in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

- Quote e tipologia del diritto pignorato Lotto 1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 per il diritto di usufrutto a nome [redacted] nata il [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted] nato a [redacted] cod.fisc. [redacted] quota 1/1 per il diritto di nuda proprietà.

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Appartamento con annessa cantina:

dati identificativi: foglio 182, mappale 277, subalterno 23

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3 superficie catastale 47 mq., rendita € 410,58.

Indirizzo: Via Tavazzano, 6 piano 5-S1

Intestazione catastale [redacted] per usufrutto 1000/1000 e [redacted] per nuda proprietà per 1/1.

Dati derivati da Visura storica per immobile (atti informatizzati Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di



Milano – Territorio – Servizi Catastali) del 04/10/2021.

Cronistoria catastale:

Catasto Fabbricati: l'u.i. foglio 182 mapp. 277 sub. 23 era precedentemente identificata al cessato catasto fabbricati di Milano – Sezione Porta Magenta con il mapp. 9911 sub.35;

Catasto Terreni (beni comuni):

L'area *ente urbano* di cui all'attuale mapp. 277 risulta tale dall'impianto meccanografico del 01/01/1966;

L'area di *corte* di cui all'attuale mappale 278 risulta tale da denuncia del 11/08/2020 prot. n. MI0214456. Dall'originario mapp. 278 è stato generato l'attuale ente urbano mapp. 371;

Gli attuali mappali 282 e 372 risultano tali per frazionamento dell'originario mapp. 282.

I *beni comuni non censibili* di cui agli attuali mappali 371 e 372 risultano tali da denuncia del 14/07/2009 protocollo n. MI0660254.

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita Notaio Antonio Reschigna di Milano del 2/03/2015 n. rep. 50971/17269, trascritto a Milano 1 in data 17/03/2015 con nota ai nn. 13618/9750 con il quale la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] riservando per sé il diritto di usufrutto generale sua vita natural durante, vendeva al sig. [REDACTED] (coniugato in regime di separazione dei beni) nato a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED], il diritto di nuda proprietà dell'unità immobiliare.

N.B.: Il presente atto è stato trascritto anche quale accettazione tacita di eredità di [REDACTED] (madre [REDACTED]).

- Confini in contorno da nord verso est in senso orario:

Dell'appartamento: altra proprietà, prospetto su parti comuni, vano scala e pianerottolo di accesso comuni, altra proprietà.

Della cantina: corridoio di accesso comune, altra proprietà su due lati, terrapieno.

- 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 e stralcio collaudo)

- Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'edificio è di complessivi 8 piani fuori terra oltre ad un seminterrato e fa parte di un complesso immobiliare, all'atto della costruzione denominato "Quartiere Giardino Accursio", costituito da sette palazzine residenziali (parte ad attività commerciali al piano terra) e cortili interni a verde oltre due immobili a se stanti nell'area interna pertinenziale, ad uso deposito rifiuti urbani condominiali.

All'appartamento si accede dal civico 6 di via Tavazzano mentre l'edificio complessivamente ha un altro ingresso al civico 10 sempre sulla via Tavazzano.

Fascia/zona: L'unità immobiliare rientra nella zona/circoscrizione 8 Certosa.



Destinazione: residenziale mista

Tipologia prevalente: residenza / commercio

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: autobus n. 48 (Tavazzano/Lotto) e n. 57 (Quarto Oggiaro/Cairolì). La Metro più vicina è la fermata "Portello" dista circa 2 km.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile e da documenti resi disponibili dal Comune di Milano l'edificio, presenta una struttura portante in c.a., solai ad elementi prefabbricati in cemento armato, tamponamenti in forati. Scale in c.a. Tipo normale a due rampe con rivestimento in marmo.

Copertura: struttura portante in c.a. a terrazzo

Rivestimenti esterni dell'edificio: piano terra lastre tipo serizzo e piani superiori intonacati

Ascensore: presente

Portineria: presente

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento:

5. esposizione: unico affaccio su area pertinenziale comune a verde;
6. pareti: tinteggiate e parzialmente piastrellate nei bagni e in cucina;
7. pavimenti: in marmo tranne nel bagno che sono in ceramica
8. infissi esterni: in alluminio, tranne nel bagno in legno rivestito da un film in pvc deteriorato, con vetro doppio
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno con inserti in vetro, tranne in soggiorno essendo a soffietto;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: presente da revisionare completamente per l'aggiunta/modifica di alcune prese.
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: autonomo e termosifoni in ghisa;
15. acqua calda sanitaria: impianto autonomo caldaia murale a gas ubicata in bagno completamente da revisionare in cattivo stato di manutenzione;
16. servizi igienici: attrezzati con lavabo, wc, bidè, vasca da bagno;
17. impianto di condizionamento: presente
18. altezza dei locali: a norma circa 2,70 mt.;
19. condizioni generali dell'appartamento: richiede interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e una completa revisione degli impianti.

- Certificazioni di idoneità statica: collaudo del 28/03/1958 (di cui si allegano stralci relativi all'edificio 3 oggetto della presente perizia)



- **Certificazioni energetiche:** Attestato di Certificazione Energetica allegata all'atto di compravendita Codice identificativo 15146-002769/15 valido sino al 27/02/2025 Classe energetica Eph "F".

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** Non reperite e da certificare per modifiche visive riscontrate in sede di sopralluogo.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate Locazioni)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 8/10/2021 l'immobile era occupato da non aventi titolo

- Esistenza contratti di locazione

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio territoriale di Milano 4 risulta un contratto di locazione n. 9763 serie 3T stipulato il 01/01/2020 e registrato il 06/08/2021 (successivo alla data del pignoramento, non opponibile alla procedura) a nome del debitore [redacted] in qualità di dante causa. Conduttore sig. [redacted]

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita con APE)

- Attuali proprietari Lotto 1

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente di proprietà rispettivamente:

dell'esecutata sig.ra [redacted] (sopra generalizzata, [redacted] per il diritto di usufrutto generale sua vita natural durante;

del precedente sig. [redacted] sopra generalizzato, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni) per l'intero diritto di nuda proprietà,

in dipendenza dell'Atto di Compravendita Notaio Antonio Reschigna di Milano del 2/03/2015 n. rep. 50971/17269, trascritto a Milano 1 in data 17/03/2015 con nota ai nn. 13618/9750.

- Precedenti proprietari

Detta unità, originariamente di proprietà dei coniugi sigg. [redacted] in ragione di una quota indivisa pari ad ½ ciascuno, per acquisto dalla sig.ra [redacted] Malivi con atto Notaio Renzo Rosi di Milano del 6/10/1978 rep. n. 104855 trascritto a Milano 1 il 20/10/1978 ai nn. 30046/25413.

A seguito di successione legittima in morte del sig. [redacted] deceduto il 23/02/1994, la quota indivisa di ½ di piena proprietà di sua titolarità si devolveva al coniuge sig.ra [redacted] ed alla figlia sig.ra [redacted] in parti uguali tra loro (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 5/02/1998 al n.1013 volume 98, trascritta a Milano 1 il 21/08/2001 ai nn. 5292862/36286 trascrizione nella quale la sig.ra [redacted] viene erroneamente generalizzata come nata il 10 anziché il [redacted] cod.fisc. [redacted]

Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità.



A seguito di successione legittima in morte della sig.ra [REDACTED], deceduta [REDACTED] la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà di sua titolarità si devolveva alla figlia sig.ra [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano il 5/02/1998 al n.1014 volume 98, trascritta a Milano 1 il 21/08/2001 ai nn. 52923/36287, trascrizione nella quale la sig.ra [REDACTED] viene erroneamente generalizzata come nata il 10 anziché il [REDACTED] e cod.fisc. [REDACTED] e l'immobile viene descritto come identificato con il mappale 277 sub 23 del foglio 188 anziché del foglio 182), consolidandosi conseguentemente in capo all'erede, già titolare in dipendenza della successione paterna della residua quota indivisa di $\frac{1}{4}$, l'intero diritto di piena proprietà (trascrizione di accettazione tacita dell'eredità perfezionata il 17/03/2015 ai nn. 13619/9751 in dipendenza del menzionato atto di vendita notaio Antonio Reschigna del 02/03/2015 rep. n. 50971/17269, dispositivo di beni ereditari da parte dell'erede che comporta accettazione dell'eredità stessa).

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Gavino Posadinu in Milano alla data del 7/05/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 04/10/2021 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

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

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Pignoramento:

trascritto all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25/03/2021 con nota ai nn. 22105/15143, a favore di [REDACTED] con sede a Roma, cod.fisc.: [REDACTED] e contro l'esecutata [REDACTED] sopra generalizzata, a carico dell'intero usufrutto sull'unità immobiliare.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: Si rileva, dal certificato notarile Notaio Gavino Posadinu del 7/05/2021, il solo perfezionamento della trascrizione di accettazione della successione della madre sig.ra [REDACTED] (deceduta il [REDACTED]), e non di quella del padre sig. [REDACTED] (deceduto il [REDACTED]) dando atto che tali successioni sono entrambi anteriori al ventennio.

6 CONDOMINIO (All.6 Spese e Regolamento)

Amministratore: AMMINISTRAZIONE DELTA SAS Monticelli Guido via Comasina, 81 Milano (tel. 0266227016) delta.litta@tiscalinet.it

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 2,79

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione immobile : circa € 1.500,00



Situazione debitoria ultimi due anni: circa € 177,00 relativi alla gestione anticipata riscaldamento.

Da informazioni presso l'Amministrazione il pagamento delle spese ordinarie risulta anticipato dal proprietario, fatto salvo € 177,00 ancora in essere.

Cause in corso: non rilevabili

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla di rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è accessibile.

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano, in Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano e Ambiti di Piani Regolatori recenti come da Tavola D02 Carta del Paesaggio.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

Pratiche edilizie:

Licenza edilizia in variante del 03/05/1956 atti 236160/40078 – 1955 E.P.

Agibilità: non rilevata all'interno del fascicolo

- Conformità edilizia appartamento: CONFORME

- Conformità catastale appartamento: CONFORME

8 CONSISTENZA

- 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 mq
Lotto 1 Abitazione:				
Disimpegno	4,60		100%	
Camera	12,70		100%	



Wc	5,35		100%	
Cucina/Soggiorno	19,17		100%	
Totale				41,82
Locali accessori (snr):				
Solaio		4,20	1/4	1,05
Totale Lotto 1				43,00
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e di eventuali elementi di disturbo, del sistema costruttivo e delle finiture esterne, della tipologia del compendio, della vetustà dell'immobile, della accessibilità all'appartamento, delle finiture interne di pregio, dello stato manutentivo dell'appartamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di disponibilità delle certificazioni di conformità degli stessi, 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2020 Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica Musocco/Certosa

Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: anno 2020

Valore mercato Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

prezzo min. 1.767,00 / prezzo max. 2.430,00 (Euro/mq)

Valori di vendita mercato Immobiliare di zona

valori medi di vendita €/mq 2.000/3.500,00

- Valutazione LOTTO 1

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota arrotondato €
1	Abitazione di tipo economico A/3	43,00	2.000,00	86.000,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree pertinenziali</i>				

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 81.700,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 0,00
Calcolo usufrutto: Valore piena proprietà: € 81.700,00 età usufruttuario: 80 anni (27/10/1940: 80 anni 11 mesi) tasso di interesse legale: 0,01% coefficiente moltiplicatore: 2500 Valore dell'usufrutto: € 20.425,00 n.b.: il valore non varia se applicato con età 81 anni	€ 20.425,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato per la quota di usufrutto.

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.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e agli esecutati a mezzo mail.

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: 13/10/2021

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale con visura storica immobile
2. descrizione fotografica e stralcio collaudo
3. Agenzia delle Entrate per locazioni
4. atto di compravendita con APE Certificazione energetica allegata
5. ispezione ipotecaria
6. spese e Regolamento condominiale
7. atti edilizi e stralci collaudo

