

Tribunale di Milano  
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 320/2021

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Catastalmente abitazione ma di fatto cantina/magazzino

in Milano Via Giuseppe Longhi n.9

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino  
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y  
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano  
Telefono: 0245409282  
Email: delfino@architettodelfino.it  
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

---

**Dati Catastali**

Bene sito in Milano (MI) - Via Giuseppe Longhi n.9

**Catastalmente abitazione ma di fatto cantina/magazzino**

Categoria A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 442 – particella 58 – subalterno 16

**Stato occupativo**

L'accesso all'immobile è avvenuto in modo forzoso per assenza di occupanti.

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Katia MUSCATELLA con studio in Milano, viale Monte Nero 82

**Contratti di locazione in essere.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere.

Come da comunicazione del 30/08/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano I Ufficio di Milano 4).

Alla data del deposito della perizia estimativa l'ufficio preposto non ha fornito indicazioni in merito. Si precisa però, come anche verbalizzato durante il sopralluogo, che per l'immobile non risultano contratti di locazione registrati.

**Comproprietari.**

> [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 6.500,00



**LOTTO UNICO** (Catastalmente abitazione ma di fatto cantina/magazzino)➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**Catastalmente abitazione ma di fatto cantina/magazzino**1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Milano (MI) - Via Giuseppe Longhi n.9, in complesso condominiale, monolocale con servizio igienico catastalmente identificato come A/3 e posto al piano primo sotto strada.

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

Pignoramento gravante sulla quota di

- 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (Allegato 1).**Intestati a:

- [REDACTED] ( [REDACTED] )  
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: Foglio 442 – particella 58 – subalterno 16

VIA GIUSEPPE LONGHI n. 9, piano S1, Comune di MILANO, categoria A/3, classe 3, vani 1,5, superficie catastale totale: 9 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 9 m<sup>2</sup>, rendita € 174,30

Dati derivanti da: variazione nel classamento (n. 27844.1/1987) del 24/10/1987 protocollo n. 300944 in atti dal 08/04/2002. Precedentemente per variazione per variante spazi interni e variazione destinazione (n. 27844/1987) del 24/10/1987 in atti dal 28/02/1995; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27844/1987) del 24/10/1987 in atti dal 21/09/1988; impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4 Coerenze.**

Da nord ed in senso orario: apra proprietà; verde condominiale, atrio condominiale ed enti comune; enti comuni Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Nessuna

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

L'immobile sorge nella a est del centro di Milano nel quartiere denominato "Zona delle Regioni", a ridosso di Viale Molise.

Il quartiere è antropizzato con edifici a più piani edificati a cortina lungo la via Giuseppe Longhi (strada a senso unico).

Fascia/zona: l'immobile sorge nella prima periferia in zona "PIOLA, ARGONNE, CORSICA"

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: l'immobile sorge in quartiere ove sono presenti attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso oltre attività di ristorazione.

Buona è la presenza di parcheggi a pagamento lungo la via

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Milano-Forlanini (1,00 Km). Ottimo è il servizio di collegamento della zona con il centro cittadino tramite trasporto su gomma e rotaia

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale Est Milano (A1) (1,00 Km)

## 2.2 Breve descrizione della zona.

Il quartiere che ospita il complesso condominiale è ben collegato con il centro cittadino e dispone di innumerevoli servizi di vendita al dettaglio e attività di ristorazione. Buona è la presenza di servizi alla persona con la presenza di comprensorio scolastico di primo e secondo grado.

## 2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 2).

L'immobile fa parte di un complesso condominiale vi elevato valore architettonico costituito da 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate
- Ingresso: condominiale
- condizioni generali dello stabile: buone

## 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Milano (MI) - Via Giuseppe Longhi n.9, in complesso condominiale, monolocale con servizio igienico catastalmente identificato come A/3 e posto al piano primo sotto strada.

È necessario precisare che l'immobile, se ben catastalmente identificato come appartamento, risulta di fatto un locale sgombero privo dei requisiti igienico sanitario

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate e rivestite in piastrelle ceramiche per il locale bagno e angolo cottura
- pavimenti: piastrelle ceramiche
- porta d'accesso: di tipo tradizionale
- Serramenti: in misti in pessimo stato di manutenzione
- impianto elettrico: esistente di tipo sottotraccia di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento e di cui non è presente certificazione di posa
- Impianto di riscaldamento: è presente un termosifone collegato alla tubatura condominiale. Per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico posto nella latrina
- altezza dei locali: fino a m. 2,25 circa;
- condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono con evidenti tracce di umidità di risalita e privo dei requisiti igienico sanitari. Sono presenti, a vista, tubazioni impiantistiche anche condominiali.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

L'immobile è privo di certificazione energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

## ➤ STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione del bene

L'immobile risulta libero da persone e cose ed in stato di abbandono.

L'immobile è sotto la custodia dell'avv. Katia MUSCATELLA con studio in Milano, viale Monte Nero 82.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 30/08/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano I Ufficio di Milano 4). Alla data del deposito della perizia estimativa l'ufficio preposto non ha fornito indicazioni in merito. Si precisa però, come anche verbalizzato durante il sopralluogo, che per l'immobile non risultano contratti di locazione registrati. (Allegato 4)



➤ **PROVENIENZA (Allegato 5)**

---

4.1. Attuali proprietari.

- [REDACTED] ( [REDACTED] )  
 Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
 in forza di atto di compravendita a rogito del dott. De Giovanni Orazio in Lodi in data /2005 n. 235579/10677 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 09/08/2005 ai nn. 62365/34679.  
 L'immobile viene acquistato dal [REDACTED]. L'immobile oggetto di compravendita è identificato come appartamento (A/3)

4.2. Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- [REDACTED] (piena proprietà 1/1), l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita del 19/09/2002 Numero di repertorio 11655 scrittura privata autenticata dal Notaio DE ROSA GIUSEPPE di MILANO trascritto il 04/10/2002 nn. 61084/36915 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (CA) (piena proprietà 1/1)
- [REDACTED] (piena proprietà 1/1), l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita del 29/03/2000 Numero di repertorio 3829 a rogito Notaio GUERRA SIMONA di CINISELLO BALSAMO (MI) trascritto il 04/04/2000 nn. 17347/11510 da [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] (piena proprietà 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà 1/2)
- [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà 1/2), l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita del 12/06/1990 nn. 19530/2245 a rogito Notaio dr. Setti, trascritto a Milano 1 il 19/06/1990 nn. 24179/17280 dal [REDACTED]
- [REDACTED] per acquisto da [REDACTED], con atto 20/04/1988 n.15000 rep.dr. Setti, trascritto a Milano 1 il 03/05/1988 nn. 19813/13830.
- [REDACTED] per acquisto da [REDACTED], con atto 14/04/1987 nn. 13212/982 rep. dr. Setti, trascritto a Milano 1 il 28/04/1987 nn. 21309/14871.
- [REDACTED] per acquisto in forza di atto 16/04/1981 n. 36475 rep. dr. Santambrogio, registrato a Milano atti privati il 14/05/1981 n. 24530 serie 2 e trascritto a Milano 1 il 12/05/1981 n. 18243

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)**

---

Dal certificato ipotecario, allegato agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) si evince che:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni: Nessuna

Misure penali: Nessuna

Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ....: 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: ipoteca volontaria trascritta a Milano 1 il 04/10/2002 ai nn. 61085/13493

A favore di: [REDACTED] ([REDACTED])

Contro: [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED])

Concessa a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito del dott. De Rosa Giuseppe in data 19/09/2002 ai nn. 11656

Capitale: € 55.000,00

Totale: € 110.000,00

Durata 20 anni

Iscrizioni: ipoteca volontaria trascritta a Milano 1 il 09/08/2005 ai nn. 62366/15932

A favore di: [REDACTED] [REDACTED]

Contro: [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED])

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Concessa a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito del dott. De Giovanni Orazio in data 27/07/2005 ai nn. 235580/10678

Capitale: € 98.000,00

Totale: € 196.000,00

Durata 30 anni

Pignoramenti.

Pignoramento dell'ufficio giudiziario di Lodi del 30/03/2021 numero di repertorio 279, trascritto a Milano 1 in data 30/03/2021 ai numeri 23394/16046

A favore di: [REDACTED] [REDACTED]

Contro: [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED])

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Altre trascrizioni. Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ CONDOMINIO (allegato 7).

L'immobile è amministrato dallo Studio Guzzon Srl con sede in Piazza Matteotti, 11 in Cernusco sul Naviglio (MI)  
È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

- Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: all'immobile in oggetto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del relati vo fabbricato ai sensi del l'art. 1117 c.c. in ragione di 5,90 (cinque, novanta)

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile circa Euro 450,00
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
  - Ordinaria manutenzione anno contabile 2020/2021: Euro 6.046,64
  - Opere per straordinaria manutenzione: Euro 65,82
  - Totale dovuto: Euro 6.112,46

[REDACTED]



- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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 dal 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.

Si segnala che l'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani.

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

Tratti di fatto di cantina.

## ➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

---

La costruzione del complesso immobiliare è ante 1967.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (Allegato 8)

L'immobile condominiale è stato edificato in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Milano in data 12/05/1933.

**Agibilità rilasciata dal Podestà in data 19/12/1934 pratica n. 132968/24720/34.**

Si precisa che negli elaborati grafici a corredo della pratica i luoghi sono indicati come ripostigli ed è presente, dall'attuale accesso all'immobile un bagno fornito di solo wc.

Per l'immobile è stato notificato il Decreto della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia del 04.10.2021 ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). L'immobile, edificato su progetto dell'arch. Alessandro Milani, complesso di beni denominato Complesso di case (arch. Alessandro Minali), sito in via G. Longhi n.9 -9A, nel Comune di MILANO, è dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettera a) e 13 del Codice dei beni culturali, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei beni culturali.

Come da atto reperito si segnala la presenza di una **domanda di concessione di sanatoria presentata al Comune di Milano in data 26 giugno 1987 prot.n. 153114 e n. progressivo 0698352011** per la quale è stata corrisposta per intero l'oblazione pari a complessive Lire 278.000 (duecentosettantottomila) come risulta dall' intestazione dei biglietti no postale n. 804 in data 10 giugno 1987 - Milano Succursale 51.

Per la pratica di condono in oggetto non ha ancora ottenuto definizione.

Si segnala altresì che nell'atto reperito viene riportato che in merito alla domanda di condono non sono pervenute comunicazioni al riguardo e che ogni spesa, onere e gravame di qualsiasi natura dalla stessa derivante, viene interamente assunto a carico dell'allora parte venditrice, con pieno esonero della parte acquirente al riguardo.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione riguardante la domanda di condono senza ottenere riscontro in merito anche a seguito di solleciti. Il sottoscritto provvederà a integrare la presente relazione a seguito alla visione della documentazione.

### 7.2 Conformità edilizia.

Allo stato attuale, e come precedentemente indicato si segnala che l'immobile, se pur catastalmente identificato come abitazione, risulta priva dei requisiti minimi dimensionali richiesti per legge e priva dei requisiti minimi



igienico-sanitario.

Il sottoscritto ritiene, alla luce di quanto sopra, di non poter dichiarare la conformità dei luoghi e che la valutazione dell'immobile dovrà tenere conto del fatto che trattasi di una cantina/magazzino e non di un appartamento.

Sarà pertanto necessario il ripristino dei luoghi già tenuti conto nella valutazione del bene.

### 7.3 Conformità catastale.

La scheda catastale allegata alla presente non rispecchia lo stato di fatto riscontrato in loco.

Relativamente alla visura catastale si precisa che attualmente l'immobile è identificato come appartamento ma di fatto trattasi di cantina in quanto l'immobile risulta priva dei requisiti minimi dimensionali richiesti per legge e priva dei requisiti minimi igienico-sanitario.

Sarà necessario aggiornare la destinazione d'uso con presentazione di nuova scheda catastale.

I costi necessari per tale attività sono stimati dal sottoscritto in 500,00 € che verranno detratti dal valore si stima del bene.

## ➤ 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 dallo 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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Catastalmente abitazione			
ma di fatto cantina/magazzino	9,00	100%	9,00
	<b>9,00</b>		<b>9,00</b>
	mq lordi		mq commerciali

## ➤ STIMA

### 9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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.

– Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2021

- Comune di Pioltello
- Zona: Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA  
(codice zona D12-microzona 34)

– valore di compravendita per abitazioni civili finiture normali:  
prezzo min. 2.450,00 €/mq / prezzo max. 3.400,00 €/mq

E' doveroso precisare che l'immobile, se pur catastalmente identificato come unità abitativa, risulta priva dei requisiti minimi dimensionali richiesti per legge e priva dei requisiti minimi igienico-sanitario.

Il sottoscritto valuterà l'immobile come cantina con valori medi proporzionati sotto riportati:

– valore di compravendita per abitazioni civili finiture normali:  
prezzo min. 612,50 €/mq / prezzo max. 850,00 €/mq





## 9.2 Valutazione Lotto

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Catastalmente abitazione ma di fatto cantina/magazzino	A/3	9,00	850,00	7.650,00

## 9.3 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 stimato	7.650,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	382,50 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	1.000,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura (6.267,50 €) e arrotondato	6.500,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

## ➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Omesso

## ➤ GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Omesso

## ➤ CRITICITÀ DA SEGNALARE.

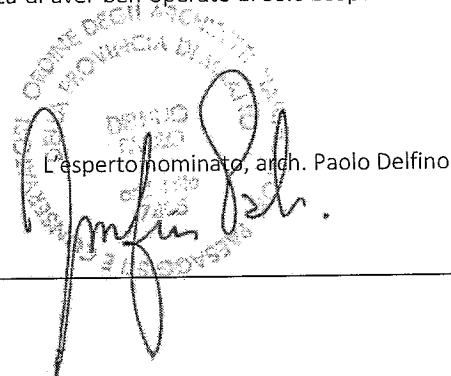
Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 20/12/2021

L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino



## ➤ ALLEGATI

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo

4. Verifica contratti di locazione
5. Atto di provenienza
6. Vincoli ed oneri giuridici
7. Documentazione condominiale
8. Pratiche edilizie

