



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA FORZE ARMATE N. 353**

contro:

N° Gen. Rep. 1709/2019

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 21/09/2021 ore 11,10

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Beni in MILANO

Via delle Forze Armate, 353 piano 4-5

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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento

Beni in Milano via delle Forze Armate, 353

Categoria: A3 Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: **foglio 416, particella 112, subalterno 15**

Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 22/07/2021 l'immobile era occupato senza titolo (con minore)

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso DP II Milano UT Milano 4 non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola.

Proprietari

1/1 di piena proprietà

cod.fisc.:

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 112.480,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

CORPO: A

- Descrizione del bene

In Comune di Milano via delle Forze Armate, 353 appartamento ad uso abitazione individuato catastalmente al piano quarto composto da due locali e servizi con annesso un vano di solaio al piano quinto-sottotetto.

- Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Comune di Milano via delle Forze Armate, 353, piano 4-5

Dati Catastali: **folio 416, particella 112, subalterno 15** categoria **A3** Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 82. Rendita € 511,29.

Intestato a:

come da Visura storica immobile del 30/01/2020 n. T183619

Dati derivanti da:

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio Sergio Ciancimino in Milano del 06/07/2017 n. rep. 24175/8691, trascritto a Milano 1 in data 24/07/2017 ai nn. 54587/37161 a favore di

ti

.fisc.:

contro

Confini, in senso orario:

dell'Appartamento:

cortile, vano scale, corridoio di accesso, altro appartamento di terzi, via delle Forze Armate, proprietà di terzi;

del vano solaio:

corridoio d'accesso, solaio di terzi, intercapedine.

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

nulla



2 DESCRIZIONE DEI BENI (Documentazione fotografica All.2 e APE All. 3)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato, costruito alla fine negli anni cinquanta, è formato da cinque piani (oltre ad un piano interrato e un piano sottotetto ad uso solai. **L'appartamento si trova al piano 4° e si accede dalle scale condominiali in quanto non è presente l'ascensore. E' composto da due locali letto, una cucina, un disimpegno parzialmente utilizzato come soggiorno, un bagno e un ripostiglio. Si rilevano pareti con muffa nel locale bagno e doccia inagibile – presenza di macerie in essa depositata e impossibilità di attestarne il corretto funzionamento, oltre a lievi modifiche interne (tavolato tra soggiorno e cucina).**

Fascia/zona: periferia Ovest di Milano

Destinazione zona : Residenziale/commerciale

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. Al piano terra degli edifici confinanti si trovano negozi vari e carrozzeria auto.

Principali collegamenti pubblici: Il quartiere Forze Armate ha molte zone verdi grazie alla vicinanza dei grandi parchi come il Parco delle Cave. Il quartiere è ben collegato grazie ai trasporti pubblici con autobus (linea 67 e 433) e grazie alla Metropolitana M1. Il quartiere dista circa 6 km dal centro di Milano.

Per quanto riguarda la viabilità extraurbana, il quartiere Forze Armate si trova non lontano dalla Tangenziale Ovest.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile e per quanto rilevato agli atti del Comune di Milano, l'edificio presenta una ossatura centrale a pilastri e travi in C.A. Muri in mattoni. Solai tipo SAP con travetto in laterizio armato prefabbricato. Copertura a falde inclinate struttura in c.a e manto in tegole marsigliesi.

Rivestimenti esterni dell'edificio: parte tinteggiatura e parte in mattoncini a vista

Ascensore: non presente

Portineria: non presente

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento composto da cucina, disimpegno/soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio. E' presente un balcone con affaccio su via Forze Armate.

Appartamento:

5. esposizione: doppia
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nella cucina;
7. pavimenti: in ceramica;
8. infissi esterni: in metallo con doppi vetri e tapparelle in materiale plastico;
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno bianco;
11. impianto citofonico: presente, nr. Citofono 13;



- 12. impianto elettrico: sottotraccia, funzionante
- 13. impianto idrico: sottotraccia;
- 14. impianto termico: centralizzato e termosifoni in ghisa
- 15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale non funzionante;
- 16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- 17. impianto di condizionamento elettrico: non presente;
- 18. altezza dei locali: a norma con il disimpegno/soggiorno ribassato;
- 19. condizioni generali dell'appartamento: in buono stato tranne il locale bagno che presenta ampie tracce di umidità nella parete confinante con altra u.i.;

- **Certificazioni di idoneità statica:** collaudo originario (dove non era evidenziato il sottotetto)

- **Certificazioni energetiche:** APE del 06/07/2017 identificativo n. 1514601920217. Prestazione energetica globale classe "G". Si allega l'APE scaricata dal sito "CENED" della Regione Lombardia.

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperita.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 4 Lettera Agenzia delle Entrate)

- **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/07/2021 l'appartamento era occupato senza titolo (con minore)

- **Esistenza contratti di locazione:** non risultano contratti in essere

4 PROVENIENZA (All. 5 Atto compravendita)

- **Attuali proprietari**

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio Sergio Ciancimino in Milano del 06/07/2017 n. rep. 24175/8691, trascritto a Milano 1 in data 24/07/2017 ai nn. 54587/37161.

- **Precedenti proprietari**

Il bene (.....) il 2..... d.fisc.: e aveva acquistato con atto in data 27/05/2014 rep. nn. 28927/14021 a rogito Notaio Giuseppe Gallizia di Sant'Angelo Lodigiano, trascritto a Milano 1 il 06/06/2014 ai nn. 28257/20921 da

letti beni erano pervenuti:

- **per donazione** accettata con atto pubblico il 19/11/2009 rep. nn. 20959/9276 a rogito Notaio Giuseppe Gallizia, trascritto a Milano 1 il 17/12/2009 ai nn. 72403/46692, da

..... o a Milano il d.fisc.: C, erano stati assegnati con:

- **atto di divisione tra vivi** del 19/12/2000 rep. n. 3984 notaio Maria Giuseppina Rezia di Milano,



trascritto a Milano 1 il 09/01/2001 ai nn. 1390/915;

– in seguito per **successione testamentaria** di [redacted] rolina, nata a [redacted] 915, deceduta il 04/09/1997 con dichiarazione di successione presentata a Lecco al n. 42/240 e trascritta a Milano 1 il 18/05/1999 ai nn. 24628/16643 (sez.D Ulteriori informazioni: soggetti a favore: 1 fratello, eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 08/10/1997 e registrato a Milano il 22/10/1997 Serie 1/B Notaio Rezia di Milano);

– e per **successione legittima** a [redacted] e deceduta il 15/02/1996 con dichiarazione di successione presentata a Lecco al n. 56/219 e trascritta a Milano 1 il 04/10/1997 ai nn. 35342/24413,

– **N.B: Si segnala al Giudice che NON RISULTANO TRASCRITE LE ACCETTAZIONI TACITE DI EREDITA' suddette.**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 6 Ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giacomo Milioti alla data del 30/01/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 06/07/2021 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**

Iscrizione:

ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 24/07/2017 ai nn. 54588/9608 a favore di

A contro [redacted], sopra generalizzato, per € 180.000,00 di cui € 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni come da atto notarile pubblico a rogito Sergio Ciancimino, Notaio in Milano del 06/07/2017, rep. nn. 24176/8692.

Pignoramento:

trascritto a Milano 1 il 20/01/2020 ai nn. 3202/1987, atto giudiziario del 19/11/2019 rep. 34731 a favore [redacted] con sede in Milano C.F.: [redacted]

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

Altre trascrizioni: /

Eventuali note/osservazioni: Risultano mancanti le trascrizioni tacite delle eredità di cui al punto 4.



6 CONDOMINIO

Amministratore: SIF Italia srl (tel. 0229000707 email: info@sifitalia.it) Milano via Lovanio, 6

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 62,21

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: circa € 3.800,00

Spese condominiali non pagate gestione 2019/2020 € 3.021,00 e debito gestione 2020/2021 € 3.800,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __/__/ gravanti sull'immobile: non rilevabili

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

Regolamento condominiale: allegato

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nulla di rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile per la mancanza di ascensore e difficoltà di installazione di piattaforme elevatrici.

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

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata negli anni '50. 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 come da tav. D02 Carta del Paesaggio, 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: nulla di rilevato

Pratiche edilizie reperite:

Licenza edilizia atti 68213/14162 del 1950 richiesta da Rinaldo Cabella Lattuada per "Casa con autorimessa a Baggio".

Agibilità: Licenza di occupazione n. 565 del 21/10/1954

- Conformità edilizia:

La planimetria catastale dell'appartamento datata 29/10/1962 corrisponde essenzialmente con la planimetria agli atti della licenza edilizia. Si segnala che nella Licenza edilizia del 1950 alcune modifiche sono segnate a mano (vedi locale ripostiglio) e non sono visibili i locali sottotetto.

Si rilevano lievi modifiche interne:



- eliminazione del tavolato lato cucina verso disimpegno e realizzazione di un portale aperto
- muratura perimetrale lato cucina, bagno con nicchie non rilevabili nella planimetria concessionata e nella scheda catastale.

Tali lievi modifiche interne sono soggette a pratica di sanatoria.

Le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare, i costi per la rimessa in pristino di quanto autorizzato (compreso eventuali demolizioni, ripristini edili/impiantistici, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

- Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta essenzialmente conforme con la scheda catastale del 29/10/1962 tranne per le lievi modifiche interne suddette che non comportano la redazione di una nuova scheda catastale.

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
Abitazione, IN SENSO ORARIO:			1	72,10
cameretta	21,00			
Cucina aperta su soggiorno/disimpegno	13,30			
Soggiorno	9,20			
Bagno	8,20			
Camera matrimoniale	15,30			
Ripostiglio	2,30			
Disimpegno	2,80			
Balcone		2,1	1/3	0,70
Locale sottotetto		4,8	1/4	1,20
Totale arrotondato				74,00
<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, del sistema costruttivo (**della mancanza di ascensore**), della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico-sanitarie (**con presenza di muffa nel locale Bagno e doccia inagibile**), della dotazione d'impianti, della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale (**con relative lievi difformità nelle murature interne**) 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 tipo economico stato conservativo normale

Comune: Baggio, Q.Romano, Muggiano

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2020 Abitazioni in stabili di fascia media, Zona: Baggio, Q.Romano, Muggiano

Valore mercato prezzo min. 1.706,00 / prezzo max. 2.311,00 (Euro/mq)

Valori di vendita mercato Immobiliare

Il prezzo degli appartamenti in zona Forze Armate a Milano è meno uniforme della media, ma il 60% circa degli annunci è offerto ad un prezzo compreso tra 2.000 €/m² e 3.950 €/m².

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	74	1.600,00	118.400,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale

- 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.

deduzione



Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 112.480,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: comprese nel valore di stima	€ 0,00
Importo della stima a seguito della riduzione per immobile locato 20%	/

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

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 a mezzo PEC (Studio legale) e all'esecutato 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: 27/07/2021

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale
2. descrizione fotografica dei beni
3. Attestato Prestazione Energetica (APE)
4. lettera Agenzia Entrate per locazioni
5. atto di compravendita
6. ispezioni ipotecarie
7. atti edilizi e agibilità

