

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 235/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Antonio Aldini n. 15



**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379  
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163  
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12  
Telefono 02 90003803*

*e-mail: [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)*

Giudice: Dott.ssa Flaviana Boniolo  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Andrea Zoppi



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### **Corpo A**

Beni in **Milano via Antonio Aldini n. 15**

Categoria: **A3** Abitazione

DATI CATASTALI - MILANO - via Antonio Aldini, 15									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
31	202	702	A/3	2	1-2	4 vani	€ 382,18	Antonio Aldini n. 15	- > (1/2) < (1/2)

### Stato occupativo

Occupato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

**Conformità edilizia:** conforme

**Conformità catastale:** conforme

### Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	75,00	€ 1.800,00	<b>€ 135.000,00</b>

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 126.185,45) arrotondato

**Totale € 126.000,00**



## LOTTO 001

(Appartamento – via Antonio Aldini n.15)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO: A**

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

In Comune di **Milano (MI) via Antonio Aldini n. 15** appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e secondo sottotetto composto da un locale oltre cucina al piano primo e da un locale oltre disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà dell'immobile di   
/ nata a / il: (C.F. ) e / nato a / il (C.F. ), rispettivamente nubile e celibe all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 95.148,79 oltre accessori.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: / - proprietà  $\frac{1}{2}$  ciascuno

Dati identificativi: **fg. 31 part. 202 sub. 702** (immobile predecessore: fg. 31 part. 202 sub. 5003)

Dati classamento: Rendita € 382,18; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4 vani

Indirizzo: via Antonio Aldini n.15 Piano 1-2

Dati derivanti da:

- Variazione del 29/10/2007 pratica n. MI0923990 in atti dal 29/10/2007 – ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni. La dichiarazione di variazione ha:
  - ❖ Costituito i seguenti immobili: Foglio 31. Part. 202 Sub. 702 (A/3)
  - ❖ Soppresso i seguenti immobili: Foglio 31. Part. 202 Sub. 5003 (A/3)
- Variazione del 28/10/1978 in atti dal 18/10/1994 – frazionamento. La dichiarazione di variazione ha:
  - ❖ Costituito i seguenti immobili: Foglio 31. Part. 202 Sub. 5003 (A/3)
  - ❖ Soppresso i seguenti immobili: Foglio 31. Part. 202 Sub. 2 - Foglio 31. Part. 203 Sub. 1 (A/3)

##### **1.4. Coerenze**

**Coerenze del locale e servizi al piano primo da nord in senso orario:**

Via Antonio Aldini; passaggio comune; cortile al mappale 204; proprietà di terzi.



**Coerenze del locale e servizi al piano secondo sottotetto da nord in senso orario:**  
Via Antonio Aldini; proprietà di terzi; cortile al mappale 204; proprietà di terzi.

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Municipio 8 comune di Milano – quartiere Quarto Oggiaro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (ottimo), aree verdi (ottimo), parco giochi (ottimo), municipio (discreto), carabinieri Comando Stazione Milano Musocco (buono), Polizia Locale comando decentrato 8 (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (ottimo), ospedale (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Via Eritrea Via De Pisis" dell'autobus linea 57 dista circa 130 m. La fermata "certosa" del tram linee 1 e 12 dista circa 650 m. La stazione ferroviaria "Milano Certosa" linee R38/S5/S6/S11 dista circa 800 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 km imbocco Autostrada A4.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)**

Edificio di 3 piani fuori terra.

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: cancello su cortile comune e porta in ferro e vetro;
- scala interna: presente;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo e secondo sottotetto composta da un locale oltre cucina al piano primo e da un locale oltre disimpegno, bagno, ripostiglio e terrazzo al piano secondo sottotetto.



## **Corpo A:**

### Appartamento:

- esposizione: nord e sud;
- pareti: muratura rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica grigia in cucina e piastrelle sui toni verdi di piccolo formato in bagno.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara di grande formato con posa diagonale; piastrelle di ceramica verde in bagno;
- infissi esterni: legno verniciato con persiane e zanzariere;
- porta d'accesso: porta in legno;
- porte interne: in legno tamburato al piano terra, porte in legno tamburato a libro in cucina;
- scala interna: scala in muratura con corrimano in ferro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: presente;
- imp. idrico: presente;
- imp. termico: autonomo con caldaia da sostituire;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, tazza e box doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: piano primo m. 3,00 con controsoffitto all'ingresso m. 2,40; piano sottotetto, camera letto H min 2,36, H max 2,66; disimpegno e bagno con controsoffitto H 2,50.
- condizioni generali: buone condizioni.

## **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile oggetto della relazione è ubicato a nord-ovest del centro cittadino del comune di Milano. Appartiene al Municipio 8, quartiere Quarto Oggiaro. La zona è urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, i servizi di primaria e secondaria necessità sono posti nei pressi dell'unità immobiliare; il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali con presenza di attività commerciali.

## **2.5. Certificazioni energetiche dell'U.I.:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

L'amministratore comunica la presenza del certificato di conformità dell'impianto elettrico. **(Cfr. All. A)**

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Nessuna informazione ricevuta in merito dall'amministratore.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/05/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode Avv. Andrea Zoppi, è stato accertato che la Sig.ra \_\_\_\_\_ con la figlia minore occupano l'abitazione.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 20/04/2023: "Gentile Arch. Temellini, in merito alla richiesta in oggetto – prot. n. 0131332 del 20/04/2023 - comunichiamo che non sono presenti in Anagrafe Tributaria contratti di locazione in essere per l'immobile sito in Comune di Milano (MI) – Via Antonio Aldini n. 15 - identificativi catastali Foglio 31, Particella 202, Subalterno 702 – categoria A/3, proprietà I \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_".

(Cfr. all. A)

### 4 PROVENIENZA (Cfr. all. B)

#### 4.1. Attuali proprietari

1. \_\_\_\_\_ - coniugati in regime di comunione legale dei beni - proprietà per la quota di 1/1 dal 22/12/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Cesati Gianpaolo (notaio in Milano) in data 22/12/2008 rep n. 40073/7634 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 24/12/2008 ai nn. 92269/63929

A/c del sig. \_\_\_\_\_

Riferito a:

- fg. 31 part. 202 sub. 702 (catasto di Milano)

#### 4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. \_\_\_\_\_ i la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita in autentica Dott. Alessandro Maffi (notaio in Milano) in data 18/03/1980 al rep. 162742 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data 16/04/1980 ai nn. 16226/13472

Riferito a:

- fg. 31 part. 202 sub. 2 (catasto di Milano)
- fg. 31 part. 203 sub. 1 (catasto di Milano)

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Cfr. all. B)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Rolando Laura (notaio in Venezia) alla data del 27.04.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Cfr. all. B)) alla data del 02/05/2023 si evince:

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Andrea Zoppi



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** la sentenza di divorzio n.997/2018 pubbl. il 30/01/2018 RG n. 7466/2017 riporta: "le parti concordano di mettere in vendita la casa coniugale attualmente gravata da mutuo che non viene pagato dal 2015 dando mandato entro il 15/01/2018 ad una o più agenzie immobiliari per la vendita" (consegnata dalla debitrice esecutata).
- **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**

3. **Ipoteca volontaria** iscritta il **24/12/2008** ai nn. **92270/15668** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Cesati Gianpaolo in data 22/12/2008 rep. 40074/7635

a favore di Intesa Sanpaolo SPA con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

contro

Importo ipoteca € 380.000,00 di cui € 190.000,00 di capitale

Gravante sui seguenti immobili:

- fg. 31 part. 202 sub. 702 (catasto di Milano)

#### • **Pignoramenti**

4. **Pignoramento** del 01/03/2022 rep. 3495/9 trascritto il **19/04/2022** ai nn. **30317/21092** contro  
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di**  
**Intesa Sanpaolo SPA** con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 31 part. 202 sub. 702 (catasto di Milano)

#### • **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala la presenza di un'annotazione di registro NN. 92358/12707 del 24/12/2008 all'iscrizione n. 11937 del 15/07/2004 con la quale è stata svincolata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia dalla predetta iscrizione.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Dott.ssa  
le informazioni che seguono (**Cfr. all. A**)

con studio in Milano, che ha fornito

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 161,42



Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.032,10 (riferimento alla gestione ordinaria 2023)

Spese condominiali non pagate anteriormente alla data della perizia: totale € 5.923,93 oltre alla gestione ordinaria 2023 € 1.032,10 per un totale di € 6.956,03

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna causa comunicata dall'amministratore

E' presente una pratica per la bonifica della rimozione cemento amianto.

Eventuali problematiche strutturali: non segnalato dall'amministratore, si evidenzia tuttavia la presenza di puntelli all'interno del corridoio condominiale. (Cfr. **All. A**)

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**

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

Non accessibile

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC- Tessuto urbano consolidato - ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art.21) 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: nessun vincolo

### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. D):**

- DIA per recupero sottotetto L.R. 15/96, P.G. 1084577/2004 del 28/10/2004
- DIA in variante alla DIA precedente, P.G. 682668/2007 del 25/07/2007
- Dichiarazione di fine lavori P.G. 950167/2007 del 30/10/2007
- In data 30/10/2007 al prot. n. 950167/2007 è stata presentata dichiarazione di fine lavori, nella stessa comunicazione è stata inviata richiesta del certificato di agibilità. Nella documentazione ricevuta dal comune di Milano non sono stati rilevati provvedimenti di sospensione o diniego, pertanto l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.





## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava 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	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1-2</b>					
Appartamento	mq 72,81	1	mq 72,81	Nord-Sud	Buone
<b>Piano 2</b>					
Ripostiglio SPP	mq 3,05	0,30	mq 0,915		Buone
Terrazzo	mq 6,36	0,25	mq 1,59	Sud	Buone
<b>Totale</b>			mq 75,31		
<b>Sup. Raggiugliata Totale</b>			<b>Arr. 75,00</b>		

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

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, 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.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: zona E8 – Suburbana/ Quarto Oggiaro, Sacco

Tipologia: Residenziale

Valore mercato prezzo min. **1.300,00** / prezzo max **1.700,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **4,5 € – 5,5 €/mq** (337,50 – 412,50 €/mese)

- **Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi**

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: settore nord – Quarto Oggiaro (Appartamenti da ristrutturare)

Valore mercato prezzo min. **1.000,00** / prezzo max **1.600,00** (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	mq 75,00	€ 1.800,00	€ 135.000,00
				<b>€ 135.000,00</b>

**9.4. 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>	€ 135.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 6.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€ 00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	-€ 2.064,00
<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	€ 126.185,45
<b>arrotondato</b>	<b>€ 126.000,00</b>



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

Immobile interamente pignorato

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Con ossequio.

Zibido San Giacomo li: 26/09/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### **ALLEGATI:**

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali, documentazione comunale e regolamento condominiale

