

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 818/2022**

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

### RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare nel comune di Milano (MI)

VIA VALLE ISORNO N. 3



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo Unico – appartamento con solaio e cantina

Bene in MILANO (MI), Via Valle Isorno n. 3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **416**, particella **125**, subalterno **6**.

### Stato occupativo

Corpo U: al sopralluogo Occupato dai proprietari.

### Contratti di locazione in essere

NON Esiste alcun contratto di locazione – Libero al decreto di trasferimento

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 116.000,00

## LOTTO U

(Appartamento ad uso abitazione con solaio e cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Valle Isorno n. 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre gli accessori, con annessi un vano di cantina al piano sotterraneo (S1) ed un vano di solaio al piano quinto (sottotetto).

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

Pignoramento gravante su:

- quota di 1/4 di proprietà del [redacted]
- quota di 1/4 di proprietà della [redacted]
- quota di 1/4 di proprietà del [redacted]
- quota di 1/4 di proprietà della [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

- 1) [redacted]  
Proprietà per 1/4.
- 2) [redacted]  
Proprietà per 1/4.
- 3) [redacted]  
Proprietà per 1/4.

4)

Proprietà per 1/4.

dati identificativi: fg. 416 - part. 125 - sub. 6

partita: 141691

categoria: A/3

classe: 1

consistenza: 4 vani

superficie catastale totale: 62 mq; totale escluse aree scoperte: 60 mq

Indirizzo: Via VALLE ISORNO n. 3, Piano S1 - 1 - 5.

#### 1.4. Coerenze e confini

dell'appartamento:

nord: altra u.i.u.;

est: altra u.i.u., pianerottolo comune, altra u.i.u.;

sud: altra u.i.u.;

ovest: Via Valle Isorno.

della cantina:

nord: parti comuni;

est: corridoio comune;

sud: altra proprietà;

ovest: Via Valle Isorno.

del solaio:

nord: altra proprietà;

est: cortile comune;

sud: altra proprietà;

ovest: corridoio comune.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato nell'atto di pignoramento, mentre nella nota di trascrizione non è individuato in maniera corretta il piano infatti viene riportato solo il piano "S1" invece di "1 - 5 - S1".

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano (MI)

Fascia/zona: Suburbana / Baggio, Q. Romano, Muggiano

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: Chiesa Parrocchiale di San Pier Giuliano Eymard a circa 600 m, Supermercato a circa 300 m, Scuola Statale Einaudi-Pascoli a circa 200 m, Comune di Milano – Anagrafe Municipio 7 a circa 400 m.

Principali collegamenti pubblici: ad una distanza di circa 30 m Autobus linea nn. 58.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 km svincolo A50.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '50 dello scorso secolo. Esso è composto da 5 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato destinato a cantine ed al piano sottotetto.

- struttura: in cemento armato dal piano fondazioni alla copertura;
- solai: in laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonacate color verde chiaro con marcapiani in grigio e basamento al piano terra in pietra;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucinino, un servizio igienico, una camera da letto due balconi. Presenti inoltre sia la cantina al piano seminterrato che la soffitta al piano sottotetto.

Appartamento:

- Esposizione unica: sud-ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nei servizi (fino ad H. 1,60 m circa) ed in cucina (H. 1,80 m circa);
- pavimenti: graniglia, ubicazione: ingresso, soggiorno, camera;
- pavimenti: piastrelle di ceramica, ubicazione: servizio e cucinino;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- oscuranti: persiane avvolgibili in PVC;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: a battente in legno e vetro, ad esclusione del cucinino dove è a soffietto in PVC;
- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni in ghisa;
- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente con caldaia a gas posta nel cucinino;
- servizio igienico finestrato: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno;
- altezza dei locali: circa 2,90 m.
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel quartiere Baggio, ad ovest di Milano, ad una distanza di circa 9 km dal centro del capoluogo lombardo.

La zona è composta prevalentemente da palazzine a destinazione residenziale.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta essere presente alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/06/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità dei proprietari, si è rilevato che l'immobile risultava essere occupato da questi ultimi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto verificare che i debitori-proprietari non risultano quali dante causa in alcun contratto di locazione o di comodato (all. 3).


Per questo motivo l'immobile in oggetto si valuta "libero".

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

#### 4.1. Attuale proprietà

- dal 29/09/2004 ad oggi

1.   
Proprietà per la quota di 1/4.

2.   
Proprietà per la quota di 1/4.

3.   
Proprietà per la quota di 1/4.

4.   
Proprietà per la quota di 1/4.

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Alan URSO in data 29/09/2004, rep. n. 25491 raccolta n. 3273, registrato a Milano 3 in data 13/10/2004 al n. 11167, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15/10/2004 ai nn. 82874/51052.

#### 4.2. Precedenti proprietà

- dal 11/10/1976 al 15/10/2004 (ante ventennio)

1.   
Proprietà per l'intera quota di 1/1.

In forza di scrittura privata di vendita in autentica Notaio Dott. Settimio LULLI in data 11/10/1976, rep. n. 28901, depositato in atti stesso notaio con verbale in pari data n. 28902/13514 di rep. registrato a Milano, atti pubblici, in data 26/10/1976 al n. 14786 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 10/11/1976 ai nn. 22595/18278.

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

Dal certificato ipotecario, implementato 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 (all. 5)) alla data del 20/09/2023 si evince:

### 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**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 1 [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Atto notarile pubblico del 29/09/2004 n. rep. 25492/3274, notaio: Urso Alan.

Importo ipoteca € 388.000,00, di cui € 155.000,00 di capitale.

Durata: 20 anni.

A favore di:

- **Soggetto n. 1**

[REDACTED]  
[REDACTED] sede: [REDACTED] (02), [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

- **Soggetto n. 1**

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

- **Soggetto n. 2**

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

- **Soggetto n. 3**

[REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

- **Soggetto n. 4**



[Redacted]  
[Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 416 – p.lla 125 – sub. 6, abitazione di tipo economico (A/3) alla Via Valle Isorno n. 3 - piano 1-5-S1.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** [Redacted] trascritto il 03/12/2021 ai nn. reg. gen. 95757 reg. part. 66601.

in favore:

Soggetto n. 1

[Redacted] sede: [Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

• **Soggetto n. 1**

[Redacted]  
[Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• **Soggetto n. 2**

[Redacted]  
[Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• **Soggetto n. 3**

[Redacted]  
[Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• **Soggetto n. 4**

[Redacted]  
[Redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 416 – p.lla 125 – sub. 6, abitazione di tipo economico (A/3).

Pignoramento, [redacted] trascritto il 13/09/2022 ai nn. reg. gen. 70280 reg. part. 49032,

in favore:

Soggetto n. 1

[redacted], sede: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro:

• Soggetto n. 1

[redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• Soggetto n. 2

[redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• Soggetto n. 3

[redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

• Soggetto n. 4

[redacted]

[redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

bene sito nel Comune di Milano (MI) identificato al Foglio 416 – p.lla 125 – sub. 6, abitazione di tipo economico (A/3) alla Via Valle Isorno n. 3, piano S1.

- **Altre trascrizioni**

nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

La nota di trascrizione del pignoramento trascritto ai nn. 70280/49032 del 13/09/2022 riporta come piano al quale è ubicato l'appartamento "S1", invece di "1 - 5 - S1".

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla "Amministrazione Lorma" con sede in Piazza Tirana n. 2 (MI), che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato per le spese generali: 53,80/1000.

Millesimi di proprietà per il riscaldamento: 53,20/1000.

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.100,00.

- importo di eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto: non rilevate;

- posizione debitoria per il bene suddetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 2.532,53 per l'anno precedente ed € 525,00 per l'anno in corso (alla data del 12 luglio 2023);

- totale importo insoluto: € 5.594,61;

- esistenza ed andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oppure alle parti comuni: non rilevati;

- eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

Si veda l'**allegato n. 6**.

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**

Non rilevate.

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

L'abitazione in oggetto risulta posta al piano primo ed il fabbricato non è dotato di impianto ascensore per questo motivo non è accessibile ai soggetti diversamente abili se non con l'installazione di un servoscala il cui costo si aggira intorno ai 3.000,00 €

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è

iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Milano in Zona "TUC Tessuto urbano consolidato - ARU ambiti di Rinnovamento Urbano - arretramento di almeno 3 m dalla linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico", e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

La sottoscritta ha inviato istanza di accesso agli atti di fabbrica relativi all'edificio di Via Valle Isorno n. 3 al Comune di Milano e gli stessi risultano IRREPERIBILI (all. 7).

In mancanza dei titoli edilizi abilitativi, ricorriamo alla verifica della planimetria di primo accatastamento, che è anche quella attualmente in atti.

### 7.2 Conformità edilizia e catastale

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo con la planimetria catastale si è potuto rilevare che non sussistono difformità.

L'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e catastale e non necessita di alcuna regolarizzazione.

## 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.	55,0	100%	55,0
balconi	mq.	5,0	30%	1,5
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
soffitta h > 1,50m	mq.	2,0	25%	0,5
		<b>72,0</b>		<b>59,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Codice zona: E5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 1.450,00 / max. 2.050,00 (Euro/mq)

## 9.3 Valutazione LOTTO U

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	59,5	€ 2.100,00	€ 124.950,00
				<b>€ 124.950,00</b>

## 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'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 dalla scrivente perito:

• VALORE LOTTO U - A/3 In Milano (MI)	€ 124.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.247,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute (due anni) - circa	-€ 3.000,00
<hr/>	
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO U al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 115.702,50
arrotondato	<b>€ 116.000,00</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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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.

Milano li: 29/09/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Situazione oneri condominiali e Regolamento.
- 7) Documentazione edilizia.

