



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 781/2023**

promossa da: .....S.R.L.  
Contro: .....

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 18/01/2024 ore 11,20  
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**



**RELAZIONE DI STIMA**  
**Lotto 1 Beni in MILANO**  
Viale Stelvio, 52 P.T.  
Ingresso da via Monticelli, 6/b

Esperto alla stima:  
Codice fiscale e P.Iva:  
Studio in:  
cellulare:  
Email:  
Pec

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO UNICO : Appartamento

Beni in MILANO viale Stelvio, 52 (**ingresso da via Monticelli, 6/b**) P.T

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio 188, mappale 191, subalterno 714**

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 14/11/2023 l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato, dal figlio diciassettenne e la compagna dell'esecutato.

### Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 2 non risultano contratti di locazione in essere.

### Proprietari

1/1 di piena proprietà a nome.....

**Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € 139.600,00**

## LOTTO UNICO

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)

#### 1.1. Descrizione del bene

L'appartamento è sito al piano terra di un fabbricato condominiale di 1 piano fuori terra facente parte di un precedente complesso produttivo in via Stelvio, 52 ora con ingresso autonomo da via Monticelli, 6/b a Milano. Il fabbricato è composto da 4 appartamenti (dal n. 6 al n. 6/c) e l'appartamento in questione è costituito da soggiorno/cucina a vista, bagno cieco, locale autorizzato come deposito senza permanenza di persone e scala di accesso alla parte sopralcata dove catastalmente è indicata la camera e la soletta non praticabile del bagno. Dotato di 3 lucernari.

E' in corso un procedimento da parte del Comune di Milano per la mancata corresponsione degli oneri di monetizzazione a seguito di cambio d'uso da produttivo a residenziale ex L.R. 1/2005 (vedi punto 7 della presente perizia).

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

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 14/08/2023 ai nn. .... per la quota di 1/1 a nome .....

#### 1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- **Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato a:

.....

dati identificativi: **foglio 188, mappale 191, subalterno 714**

dati classamento: Categoria **A3** Abitazione di tipo economico, classe 4, consistenza 3 vani, Totale 70 mq, rendita catastale € 410,58.

indirizzo indicato catastalmente: **Comune di MILANO** Viale Stelvio n. 52 Piano T

N.B.: si precisa che l'ingresso all'appartamento è su via Monticelli, 6/b.

dati derivanti da:

- Visura Storica per Immobili del 12/10/2023

- Scheda catastale Appartamento: presentazione del 13/09/2002 prot. .... viale Stelvio, 52

#### 1.4. Coerenze in contorno come da rogito:

dell'appartamento distinto con il n. 3 (nella DIA del 2002): via Monticelli, altro appartamento interno 4 sub 715, appartamento interno 7 sub 718, appartamento interno 2 sub 713.

#### 1.5. 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)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano zona Maciacchini/Farini.

**Caratteristiche zona:** il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in Viale Stelvio, 52 con ingresso in via Monticelli 6/b, zona periferica a nord della città, in prossimità del Piazzale Maciacchini.

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale a traffico intenso con parcheggi insufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale e terziaria.

**Principali collegamenti pubblici:** la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con mezzi pubblici di superficie e sotterranei (MM3 Maciacchini o passante ferroviario Lancetti).

**Servizi offerti dalla zona:** discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, supermercati, negozi e luoghi di culto.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'appartamento rientra in un complesso di fabbricati degli anni '30-'40 a destinazione industriale/produttiva con ingresso principale su viale Stelvio, 52. Nel corso degli anni le singole unità da produttive sono passate a residenziali o commerciali fronte strada.

Il fabbricato con accesso da via Monticelli, 6 ha solai realizzati a struttura mista di cemento armato e laterizio e murature verticali in laterizio. Dalle sezioni visionate non è possibile risalire con certezza alla conformazione del vespaio. La copertura è a falde inclinate con tegole marsigliesi.

Il fabbricato in questione è costituito da un piano fuori terra con una altezza di circa mt 4,70 divisa internamente da una zona a soppalco. Non è presente un piano interrato.

Dall'esame a vista, tutto il fabbricato si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadente per la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura (da informazioni dell'amministratore condominiale l'acqua si infiltrerebbe dall'unione delle singole falde, oggetto di prossimi interventi riparatori) e da umidità di risalita (da verificarne le cause con specifici sondaggi in loco).

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento:

- esposizione: singola su via Monticelli
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nel bagno e parquet negli altri locali
- infissi esterni: in alluminio con vetro semplice e inferriate
- porta d'accesso: blindata in legno

- porta interna: unica porta nel bagno in legno
- impianto citofonico singolo: presente;
- impianto elettrico: funzionante da certificare
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia in soggiorno/cucina con radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: varia;
- condizioni generali dell'appartamento: richiede manutenzione per la presenza di infiltrazioni generalizzate (sia dalla copertura che nelle pareti fronte strada per umidità di risalita).

**2.4. Certificazioni di idoneità statica:** non rilevata

**2.5. Certificazione energetica:** da consultazione sul sito regionale CENED, l'APE con il Codice identificativo 1514603751811 registrato il 24/11/2011 è scaduto il 24/11/2021.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

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

#### 3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 14/11/2023 l'u.i. era occupata dall'esecutato con la sua compagna e il figlio diciassettenne dell'esecutato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 2 **non risultano registrati contratti di locazione** nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

### 4 PROVENIENZA (All. 4 Atti di compravendita)

#### 4.1. Attuali proprietari

Atto di compravendita del **06/12/2002** rep. nn. .... Notaio ANNA FERRELLI in Milano, trascritto a Milano 1 il 10/02/2002 ai nn....., da potere di ..... SRL. Parte acquirente: ..... per la quota di ½ e .....per l'ulteriore quota di ½, entrambi di stato libero. Viene acquistato l'appartamento distinto con il nr. 3 sito al piano terreno di Viale Stelvio, 52 e composto da due locali più servizi con soppalco.

Atto di compravendita del **23/03/2006** rep. nn. .... Notaio ANNA FERRELLI in Milano, trascritto a Milano 1 il 18/04/2006 ai nn. ...., ..... vende la quota di ½ a ..... dell'appartamento distinto con il nr. 3 sito al piano terreno di Viale Stelvio, 52 e composto da due locali più servizi con soppalco.

#### **4.2. Precedenti proprietari**

Con atto Notaio Ermanno Casero di Milano in data 22/12/1981 rep. n. .... la ..... SRL acquistava dai sigg. .... il complesso immobiliare consistente in un capannone industriale con annessi corpi di fabbrica laterali e porzione del fabbricato condominiale di Viale Stelvio, 52 consistente in un vano ad uso deposito magazzino.

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 12/10/2023 si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

**5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**5.3. Misure Penali:** nulla di rilevato

**5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

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

**5.6. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

#### **5.6.1. Ipoteca**

ipoteca **volontaria** iscritta a Milano 1 il 08/06/2006 nn. ...., ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del.....

Ipoteca **giudiziale** n. .... del 03/03/2015 a favore di ..... derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 25/03/2014 rep. ....

Ipoteca **giudiziale** n. .... del 21/04/2015 a favore di ....., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 10/03/2015 rep. ....

#### **5.6.2. Pignoramento:**

trascritto il 14/08/2023 n. .... presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, a favore di..... e contro ....., in forza di verbale di pignoramento

immobiliare n. .... emesso dal Tribunale di Milano il 4/07/2023

Sezione D: trascritto per un credito di € .....

**5.7. Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**5.8. Eventuali note/osservazioni:** Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (*all. 5-Ispezioni ipotecarie*) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## **6 CONDOMINIO (All. 6 informazioni condominiali e regolamento condominiale)**

Studio Amministrazione Stabili Franciosi Maximiliano

Piazza Bruzzano, 4 – 20161 Milano Tel. 02/6454233 [INFO@studiofranciosi.eu](mailto:INFO@studiofranciosi.eu)

Informazioni del 08/11/2023:

- millesimi dell'unità: Spese di proprietà 81.38 spese generali 63.83

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: circa € 1.500,00
- posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.): circa € 3.000,00

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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 di approvazione (al 30/11/2023 in corso verifiche del capitolato lavori di manutenzione straordinaria della copertura) e/o deliberati.

### **6.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Regolamento Condominiale allegato

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

Accessibile parzialmente, escluso piano soppalco.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi e Sentenza TAR)**

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT di Milano, in zona omogenea B3.

### **7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato presumibilmente negli anni '30-'40. Sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

LICENZA EDILIZIA, ..... del 8/02/1949, relativa alla costruzione di un piccolo magazzino nel cortile interno del Condominio, allo scopo di depositare bottiglie e damigiane a supporto dell'esercizio di spaccio di vini posseduto dal sig. Mazzilli Vincenzo.

DIA in variante del 5/07/2002 ..... (sostitutiva della DIA 18/02/2002 ..... ) relativa al Frazionamento di laboratori ed uffici con modifiche interne ed esterne e traslazione di volumetria da quota 0.00 a quota 2.29.

### **Note per procedimenti pendenti sull'appartamento:**

Si porta all'attenzione che per l'appartamento in questione:

**1-** è stata emessa Sentenza del TAR n. .... pubblicata il 17/05/2022, su ricorso numero di registro generale ..... del 2014, proposto dal debitore esecutato sig. .... contro il Comune di Milano per l'annullamento del provvedimento ..... del 9 ottobre 2014 con cui gli è stato ingiunto il pagamento pro-quota delle monetizzazioni dello standard (quota non indicata) per l'intervenuto di mutamento d'uso del complesso immobiliare. Il TAR ha accolto il ricorso e, per l'effetto, annullato l'atto del Comune di Milano con lo stesso ricorso impugnato. Il 15/11/2022 nr. .... il COMUNE DI MILANO Settore Sportello Unico per l'Edilizia, ha presentato Appello avverso la suddetta sentenza del TAR.

All'oggi non sono reperibili ulteriori atti che stabiliscano l'applicabilità del pagamento degli "oneri" o l'avvenuta prescrizione per esigere il pagamento (termine decennale stabilito dall'art. 2946 cod.civile).

**2-** il cambio d'uso in parola è stato svolto con sola comunicazione all'Ufficio Tecnico Erariale a nome dell'allora ..... S.r.l. (società cessata a far data dall'anno 2003, a seguito di procedura di liquidazione volontaria), avvalendosi del disposto dell'allora vigente articolo 2, comma 2 della Legge Regionale n. 1/2001 (come anche indicato nell'Atto di compravendita dell'immobile). Si rende quindi necessario verificare con gli uffici preposti (Uffici tecnici del Comune di Milano e ufficio d'Igiene di zona), la correttezza e conformità del cambio d'uso da produttivo a residenziale in particolare ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio (indagine ambientale preliminare per eventuali precedenti attività insalubri) e delle norme del Regolamento Locale d'Igiene sulla conformazione del vespaio (dato che nelle tavole grafiche allegate agli atti sopra citati non è rilevabile).

**7.2. Agibilità:** Non reperita

### **7.3. Conformità edilizia appartamento**

Alla data del sopralluogo 14/11/2023 l'appartamento in parola risulta a livello di quote



sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla DIA in variante del 5/07/2002 ..... (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), mentre si rilevano le seguenti difformità sull'uso dei locali (fatto salvo l'intervenuto mutamento d'uso del complesso immobiliare, oggetto della suddetta procedura amministrativa in corso):

al piano terra il locale H=2.09 è indicato come *“Deposito senza permanenza di persone”* nella realtà è utilizzato come camera (come anche indicato nella scheda catastale),

al piano soppalco, la soletta wc è indicata come *“non praticabile”* mentre è utilizzata come soggiorno a vista.

#### **7.4. Conformità catastale**

Alla data del sopralluogo 14/11/2023 l'appartamento differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 13/09/2022 per:

- al piano terra il locale con H=2.09 non riporta destinazioni ed è usato impropriamente come camera (senza finestre e con altezza difforme da quanto prescritto dal Regolamento Locale d'igiene),

- al piano soppalco il locale camera con H= 2,45 è usato come soggiorno e la soletta del WC, che non riporta indicazioni, è usata come proseguimento del soggiorno a vista.

#### **7.5. Costi stimati per eventuali sanatorie edilizie e nuova pratica catastale:**

Allo stato attuale, vista la procedura amministrativa in corso sull'intero fabbricato dove insiste l'appartamento in questione, non è possibile fare una stima separata degli eventuali costi per sanatorie, rimesse in pristino e nuove procedure edilizie e catastali. Si rimanda al punto 9 della presente relazione.

## **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:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Lorda mq arrotondata</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata arrotondata mq</b>
---------------------	---	--	---------------	--

<b>Lotto 1 Appartamento</b>				
Piano terra	57,30		1	57,30
Piano soppalco (la sola superficie autorizzata)	14,20		1	14,20
Totale arrotondato				<b>71,50</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia del compendio, della necessità di interventi di manutenzione per la presenza diffusa di infiltrazioni, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti da certificare, della conformità edilizia e catastale e di eventuali costi professionali per la regolarizzazione, dei procedimenti amministrativi in corso sull'intero fabbricato, e 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, **rapportandolo alle criticità sopra indicate**. 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

Periodo: 1-2023 Zona: Semicentrale/stazione centrale/viale stelvio

#### **Lotto 1: abitazione tipo economica normale**

Valore minimo al mq € 2.200,00

#### **Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)**

#### **Lotto 1: abitazioni in stabili di 2° fascia**

Valore minimo al mq € 2.297,00

**Valori di vendita mercato Immobiliare:** non applicabile per i diversi valori di mercato della zona.

### 9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di	Valore intero	Valore diritto e quota
----	----------	---------	---------------	------------------------

		riferimento mq	medio ponderale €	€
<b>Lotto 1</b>	Appartamento	<b>71,50</b>	<b>2.100,00</b>	<b>150.150,00</b>
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

#### 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>LOTTO 1 – APPARTAMENTO</b>	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 142.642,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	€ 3.000,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	<b>€. 139.600,00</b>

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nulla

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

#### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. .... dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia 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: 03/01/2024

l'Esperto Nominato

.....

### **ALLEGATI**

1. scheda catastale, elaborato planimetrico, visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate
4. atti di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. informazioni condominiali
7. atti edilizi