



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO VIA GUINIZELLI 6 MI
contro: ██████████

N° Gen. Rep. 402/2021

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 28/09/2022 ore 13,30

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



RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1

Beni in MILANO

Via Guinizelli, 6 Piano 3-4

A5 (ultrapopolare)

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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Abitazione con sottotetto

Beni in MILANO Via Guinizelli, 6 Piano 3-4

Categoria: A5 (Abitazione ultrapopolare)

Dati Catastali: foglio 233, particella 257, subalterno 70

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 27/05/2022 l'immobile era occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

non risultano contratti di locazione in essere

Proprietari

1/1 di piena proprietà a nome

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 43.800,00



LOTTO 001

(Appartamento con annesso sottotetto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

- Descrizione del bene

In Comune di Milano via Guinizelli, 6 in edificio d'epoca con ingresso portone pedonale e carraio che immette in un androne che porta al cortile interno e al corpo scale in pietra, senza ascensore.

L'abitazione posta al piano terzo con sottotetto al piano quarto al quale si accede da scala comune, è composto da vano unico soggiorno e piccolo angolo cottura, antibagno e bagno cieco. L'unico affaccio è da porta finestra/balconcino nel locale unico prospettante sulla pubblica via.

- Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà a nome

cod. fisc. [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Indirizzo: Milano via Guinizelli, 6

Intestato: 1/1 di piena proprietà a nome [REDACTED]

dati identificativi: **abitazione con solaio/sottotetto: foglio 233, particella 257, subalterno 70**

dati classamento: categoria A/5, classe 4, consistenza vani 1,5, rendita € 139,44 (superficie catastale 28 mq) piano 3-4

Dati derivanti da Visura attuale immobile del 16/05/2022 e scheda catastale del 20/04/1989 allegata all'atto di provenienza (non scaricabile telematicamente).

Dati derivanti da:

Al sig. [REDACTED] (così come indicato nell'atto), nato a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] quota di 1/1 del bene in oggetto era pervenuta per acquisto dal sig. [REDACTED] in forza di atto del Notaio Giuseppe DE ROSA di Milano in data 28/12/1994 n. 1165/351 di repertorio, trascritto a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 2547/1747 del 20/01/1995.

N.B.: nell'atto di compravendita viene indicato [REDACTED] mentre nelle ispezioni ipotecarie e catastali figura [REDACTED] Da informazioni dirette con il debitore l'esatta denominazione dello stesso è [REDACTED]

Coerenze in corpo dell'appartamento:

appartamento interno n.38, corridoio comune, appartamento n.36/A, via Guinizelli, ancora appartamento n. 38.



Coerenze in corpo del solaio/sottotetto:

solaio interno n.43, cortile comune, solaio interno n. 32, scala e corridoio comuni.

- Eventuali discrepanze con 6 del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)**- Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Porzione di fabbricato preesistente alla data del 1° settembre 1967 sito in via Guido Guinizelli cui si accede dal civico n. 6, traversa di via Luigi Pasteur e viale Monza. Traffico locale urbano con possibilità di parcheggi. Casa ultrapopolare di quattro piani fuori terra residenziali e seminterrato con accesso da portone pedonale e carraio in fregio alla pubblica via. Androne comune verso il cortile interno, a destra arrivando dalle scale comuni composto da un solo locale con piccolo angolo cottura e bagno.

Fascia/zona: Zona nord-est Periferica tra piazzale Loreto, viale Monza e Turro

Destinazione: Residenziale di media/alta densità mista a commerciale

Tipologia prevalente: residenza / commercio

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: linea MM1 Pasteur (100 metri), Linea MM2 Loreto (500 metri), Stazione Centrale FS- MM2-MM3 (700 metri), Autobus vari.

- Caratteristiche descrittive esterne:

Gli atti di fabbrica risultano irreperibili (come da comunicazione del Comune di Milano del 26/05/2022 prot. 0296984.U.), da analisi visive si suppone che l'immobile sia stato realizzato mediante strutture portanti in muratura di mattoni pieni rivestite con intonaco. Facciate intonacate dal piano primo all'ultimo e copertura a doppia falda in laterizio. Il piano terra è rivestito di fasce cementizie.

Ascensore: non presente

Portineria: non presente

- Caratteristiche descrittive interne

appartamento:

5. esposizione: su via Guinizelli;
6. pareti: in laterizi intonacato e parzialmente in ceramica nel bagno e angolo cottura, plafoni intonacati;
7. pavimenti: in ceramica
8. infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo e gelosie in legno
9. porta d'accesso: di sicurezza con battenti in legno;
10. porte interne: rimosse
11. impianto citofonico: presente e funzionante, no video;
12. impianto elettrico: funzionante non a norma da revisionare



13. impianto idrico: da revisionare;
14. impianto termico: non presente
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale nell'angolo cottura;
16. servizio igienico: cieco, attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia. Impianto estrazione aria non funzionante.
17. impianto di condizionamento: è presente una ventola nel soffitto del locale unico;
18. altezza dei locali: come da scheda catastale, a norma
19. condizioni generali dell'appartamento: in cattivo stato di manutenzione con presenza di muffa e infiltrazioni, pavimentazione e serramenti da sostituire.

solaio:

per quanto possibile vedere, classica tipologia: pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura, soffitto in travi di legno con punto luce/"velux", porta formata da un insieme di tavole di legno. In cattivo stato di manutenzione.

Certificazioni di idoneità statica: Assente

- **Certificazioni energetiche:** Assente

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non presenti

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All.3)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/05/2022 si è rinvenuto che l'immobile era occupato senza titolo

- Esistenza contratti di locazione

da varie interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (All. 4)

- Attuali proprietari

Al sig. [REDACTED] (così come indicato nell'atto), nato a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] la quota di 1/1 del bene in oggetto era pervenuta per acquisto dal sig. [REDACTED] in forza di atto del Notaio Giuseppe DE ROSA di Milano in data 28/12/1994 n. 1165/351 di repertorio, trascritto a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 2547/1747 del 20/01/1995. •

- Precedenti proprietari

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per scrittura privata Notaio Chianese del 28/12/1993 rep. 55122, trascritto a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 1417/1105 del 14/01/1994 (come indicato nell'atto del Notaio Giuseppe DE ROSA di Milano del 28/12/1994 n. 1165/351).



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dalla certificazione notarile Notaio Mattia D'Amato in Carugate del 14/05/2021, 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 e per soggetto, alla data del 16/05/2022 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 giudiziale dell'importo di € 20.000,00, iscritta a Milano 1 il 31/07/2009 ai nn. 42978/9231 a favore del CONDOMINIO DI VIA GUINIZELLI, 6 in Milano, cod.fisc. 95555660158, contro [REDACTED] in forza di atto giudiziario del Tribunale di Milano del 11/06/2009 n. 12686, per un debito di € 5.387,01 oltre spese ed interessi.

Pignoramenti:

1) trascritto a Milano 1 il **14/10/2009** ai nn. 58525/38169, a favore del CONDOMINIO DI VIA GUINIZELLI, 6 in Milano cod. fisc.: 95555660158, contro il [REDACTED] (generalizzato), in forza di atto di pignoramento del Tribunale di Milano del 22/09/2009 n. 7358, per la somma di € 7.137,55 oltre spese ed interessi.

N.B.: ancora in essere.

2) trascritto a Milano 1 il **18/11/2020** ai nn. 75899/49324, a favore del CONDOMINIO DI VIA GUINIZELLI, 6 in Milano cod. fisc.: 95555660158, contro [REDACTED] (generalizzato), in forza di atto di pignoramento del Tribunale di Milano del 16/07/2020 n. 8152.

N.B.: ancora in essere, relativo all'esecuzione immobiliare N. 586/2020 oggetto di estinzione e ordine di cancellazione da parte del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simona Caterbi.

3) trascritto a Milano 1 il **03/05/2021** ai nn. 33458/23195, a favore del CONDOMINIO CASE DI VIA GUINIZELLI, 6 in Milano cod. fisc.: 95555660158, contro il [REDACTED] (generalizzato), in forza di atto di pignoramento del Tribunale di Milano del 19/04/2021 n. 203.

Altre trascrizioni: nulla

Eventuali note/osservazioni: nulla

6 CONDOMINIO (All. 6)

CONDOMINIO DI VIA GUINIZELLI, 6 in Milano cod. fisc.: 95555660158



Amministrazione Stibilj snc di Giovanna Stibilj & C. viale Monza, 43-A 20125 Milano Tel.: 0270630320

info@amministrazionestibilj.it

millesimi: 15,790/1033,00

spese fisse di gestione solare del Condominio riferite alla proprietà: circa € 750,00 annue

spese insolite ultimi due anni: da informazioni dell'Amministratore il consuntivo 2021 e il preventivo 2022 non sono ancora approvati, le due annualità delle spese fisse di gestione sono pari a circa € 1.500,00

regolamento condominiale: allegato

Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relativi agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non è presente l'ascensore e non ci sono dispositivi atti a superare le rampe di scale dall'ingresso comune al piano terzo e quarto.

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

La costruzione del complesso immobiliare è presumibilmente degli anni ante '67. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano Tav. R02 Nuclei Storici esterni (art. 15.6 Norme Attuative del Piano delle Regole). Non essendo stati reperiti gli atti di fabbrica non si può attestare che sia conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

Pratiche edilizie reperite:

Gli atti di fabbrica risultano irreperibili (come da comunicazione del Comune di Milano del 26/05/2022 prot. 0296984.U.)

Agibilità: non reperibile

- Conformità edilizia:

Non essendo stati reperiti gli atti di fabbrica si può fare un riscontro tra quanto visionato durante il sopralluogo e la scheda catastale allegata all'atto di compravendita datata 20/04/1989 presentata al NCEU L'8/05/1989.

Si rileva che la porta dell'antibagno e del bagno, con i relativi telai, è stata rimossa. Dovrà essere ripristinata la separazione tra il bagno e antibagno con il locale unico (come prevede il Regolamento Locale d'Igiene).

I costi per la rimessa in pristino sono preventivati in **€ 2.500,00**

Vista la irreperibilità dell'agibilità si stimano i costi per la nuova richiesta pari a **€ 2.000,00**

- Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla scheda catastale del 20/04/1989 tranne che per la rimozione delle porte antibagno e bagno.

Si segnala che dalla scheda non si percepisce l'individuazione grafica del balconcino al piano terzo si consiglia di presentare nuova scheda catastale attraverso il DOCFA.



I costi per la pratica catastale sono preventivati in € 1.500,00

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:	24,00		1	24,00
balconcino		0,80	35%	0,28
Solaio		9,20	25%	2,30
Totale arrotondato				27,00

Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale (vicinanza con fermate della Metro), del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, del cattivo stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi e della loro messa a norma, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto che hanno influito notevolmente sulla quotazione (**fattori negativi: porte bagno e antibagno rimosse, serramento esterno con vetro da sostituire, piastrelle pavimenti deteriorate, presenza di muffa per infiltrazioni dal sottotetto, mancanza impianto di riscaldamento e impianto elettrico da mettere a norma**). 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 per Comune di Milano

Periodo: 2° semestre 2021 - Fascia/Zona: periferica

Valore mercato prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2021 abitazioni in stabili di fascia media - Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 2.585,00 / prezzo max. 3.579,00 (Euro/mq)



Valori di vendita mercato Immobiliare zona Pasteur

vendita €/mq 4.269,00

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	A5 (Abitazione ultrapopolare) compreso solaio pertinenziale	27,00	2.000,00	54.000,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni.

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 51.300,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	-€ 6.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente	-€ 1.500,00
Importo della stima arrotondato/Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni	€ 43.800,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è locato senza titolo. Eventuale informazioni sul canone di locazione previsto dalle Quotazione Immobiliari Agenzia delle Entrate corrisponde ad un minimo di €/mq x mese 4,60 ed un massimo di 5,50 (tra € 125,00 e € 148,50 mensili). Le quotazioni di mercato nella zona Pasteur prese da Immobiliare.it sono di circa €/mq 18,27 (pari a € 493,29 mensili)

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 e all'esecutato a mezzo mail (milanoservizi2014@gmail.com).

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: 14/06/2022

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

