

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1045/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dottor Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 001:** unità immobiliare in Milano (MI)-  
Via Michele Saponaro 18



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in: Milano (MI) via Michele Saponaro 18

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 665, particella 105, subalterno 811,

**Stato occupativo**

Corpo A: Libero al momento del sopralluogo avvenuto in data 02/04/2025.

**Contratti di locazione in essere**

La sottoscritta ha fatto richiesta per mail all'Agenzia delle Entrate in data 26/02/2024 se esistono contratti di locazione registrati dalla proprietaria e non è seguito un riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**Comproprietari**

**NESSUNO**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€. 104.000,00 (centoquattromila,00)**

da occupato: **non ricorre il caso**

**LOTTO 001**

**Appartamento e cantina**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

L'appartamento, ubicato in Via Saponaro 18, è posto al piano quindicesimo, raggiungibile dalla scala e dall'ascensore, ed è composto da un monolocale, ingresso e bagno.

L'edificio è provvisto di doppi ascensori, da montacarichi e da di servizio di portineria giornaliera.

L'unità immobiliare ha affaccio solo da un lato.

Le condizioni manutentive all'interno dell'appartamento sono buone.

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

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

██████ nata a Milano il 20/03/1975, C.F. ██████████

Eventuali comproprietari:

**NESSUNO**

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

██████ nata a Milano il 20/03/1975, C.F. ██████████, piena proprietà per la quota di 1/1

dati identificativi: **foglio 665, particella 105, sub 811**

dati classamento: **Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 1,5 vani - Superficie catastale mq. 37 – Rendita Euro 795,34**

Indirizzo: VIA MICHELE SAPONARO 18, piano 15

Dati derivanti da:

Atto del 17/10/2005 Pubblico Ufficiale ██████████ Sede Milano (MI) Repertorio n. 206917 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 48058.1/2005 Reparto PI di Milano 1 in atti dal 14/11/2005

### 1.4. Coerenze in senso orario:

Confine da nord in senso orario: appartamento sub 812, enti comuni da cui si accede, cortile comune

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

NESSUNA

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

La Via Saponaro, parallela alla Via dei Missaglia, fa parte del quartiere Gratosoglio posto nella periferia meridionale della città e appartenente al Municipio 5.

Il quartiere è cresciuto nei primi anni Sessanta su iniziativa dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano in un periodo in cui vi era forte richiesta di alloggi popolari per la grande pressione migratoria dei lavoratori richiesti dalle industrie del nord.

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, si trova all'interno di una delle otto torri di 16 piani l'una, note come "Torri Bianche" progettate dallo Studio BBPR alla fine degli anni Sessanta.

Le torri sono poste su una piazza attrezzata e sopraelevata rispetto al piano stradale per garantire lo spazio ad eventuali box auto e cantine seminterrate. Alcune di queste torri, nel caso specifico quella del civico 18, sono state ristrutturate nel corso dei primi anni Duemila.

La parte commerciale, che era stata realizzata sotto ogni torre, con passaggi coperti e su un piano rialzato per adibirla a negozi non esiste più.

Il quartiere, caratterizzato originariamente da molti spazi verdi, strutture sportive ad uso

pubblico e strutture scolastiche sperimentali, nel corso degli anni si è deteriorato diventando un tipico quartiere dormitorio con un tessuto sociale deteriorato.

Nelle immediate vicinanze si trovano diversi servizi come il Centro Commerciale "Fiordaliso" e il collegamento con l'Istituto Clinico Humanitas.

A circa 200 metri si trova la fermata della linea tramviaria n. 15 che collega la zona al centro città.

A circa 3 chilometri si trova il collegamento con la Tangenziale Ovest di Rozzano, Quinto de Stampi, Ticinese e Assago.

Lungo la via Saponaro sono presenti molti spazi di parcheggio.

Fascia/zona: suburbana/MISSAGLIA, GRATOSOGLIO

Codice zona: E7

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

## **2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è del tipo a torre e fa parte di un complesso composto da 8 edifici di 16 piani, costruiti alla fine degli anni Sessanta.

L'ingresso al civico 18 del complesso condominiale avviene attraverso una rampa pedonale che immette ad un piano rialzato coperto. Da lì si apre il cancello pedonale dove è presente il citofono che porta all'edificio stesso.

L'edificio è costituito da diciassette piani fuori terra e da un piano seminterrato.

Le facciate sono intonacate di colore bianco e la copertura è piana.

Lo stato di manutenzione e conservazione della torre è buono.

- struttura: in prefabbricato in C.L.S. e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco e tinteggiate;
- copertura: piana;
- accesso all'edificio: portoncino in alluminio e vetro a due battenti in buono stato di conservazione;
- scala interna: a rampe parallele con gradini e alzate rivestite in pietra e parapetto in ferro.
- ascensore: presente;
- portineria: presente;

## **2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)**

L'unità immobiliare è posta al piano quindicesimo del corpo di fabbrica.

L'appartamento è composto da ingresso, monolocale e bagno.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- **esposizione:** singola;

- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 2,20;
- **pavimenti:** in parquet in buono stato di conservazione nell'ingresso e nel monolocale e in ceramica nel bagno;
- **infissi esterni:** in legno con doppio vetro, protezioni esterne con tapparelle in plastica di colore grigio;
- **porta d'accesso:** blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno tamburato a tutta altezza con apertura a battente e specchiature in vetro;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** condominiale con radiatori in alluminio senza e valvole termostatiche;
- **acqua calda sanitaria:** fornita dal boiler elettrico posto nell'ingresso;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e doccia;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** H. media circa 2,85;

## 2.4 Breve descrizione della zona

La Via Saponaro, parallela alla Via dei Missaglia, fa parte del quartiere Gratosoglio posto nella periferia meridionale della città e appartenente al Municipio 5.

Il quartiere è cresciuto nei primi anni Sessanta su iniziativa dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano in un periodo in cui vi era forte richiesta di alloggi popolari per la grande pressione migratoria dei lavoratori richiesti dalle industrie del nord.

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, si trova all'interno di una delle otto torri di 16 piani l'una, note come "Torri Bianche" progettate dallo Studio BBPR alla fine degli anni Sessanta.

Le torri sono poste su una piazza attrezzata e sopraelevata rispetto al piano stradale per garantire lo spazio ad eventuali box auto e cantine seminterrate. Alcune di queste torri, nel caso specifico quella del civico 18, sono state ristrutturate nel corso dei primi anni Duemila.

La parte commerciale, che era stata realizzata sotto ogni torre, con passaggi coperti e su un piano rialzato per adibirla a negozi non esiste più.

Il quartiere, caratterizzato originariamente da molti spazi verdi, strutture sportive ad uso pubblico e strutture scolastiche sperimentali, nel corso degli anni si è deteriorato diventando un tipico quartiere dormitorio con un tessuto sociale deteriorato.

Nelle immediate vicinanze si trovano diversi servizi come il Centro Commerciale "Fiordaliso" e il collegamento con l'Istituto Clinico Humanitas.

A circa 200 metri si trova la fermata della linea tramviaria n. 15 che collega la zona al centro città.

A circa 3 chilometri si trova il collegamento con la Tangenziale Ovest di Rozzano, Quinto de Stampi, Ticinese e Assago.

Lungo la via Saponaro sono presenti molti spazi di parcheggio.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico risulta essere stato presentato per l'unità immobiliare un Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 21/11/2016 con n. 1514603267216 dal Certificatore Arch. [REDACTED] (vedi ALL. 8).

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 2006 (vedi ALL. 7).

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore specifica che non sono in possesso del C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica).

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/03/2025, la sottoscritta ha verificato che l'immobile è libero da persone ma ci sono ancora degli arredi.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha fatto richiesta per mail all'Agenzia delle Entrate in data 26/02/2024 se esistono contratti di locazione registrati dalla proprietaria e non è seguito un riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

# 4 PROVENIENZA (All. 4 – Atto di compravendita)

## 4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nata a Milano il 20/03/1975, C.F. [REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Milano del 17/10/2005 repertorio n. 206917/28350, trascritto a Milano 1 il 10/11/2005 ai nn. [REDACTED].

L'appartamento sito a Milano in Via Michele Saponaro 18, censito al foglio 665, particella 105, sub 811 era pervenuto alla stessa dalla Società [REDACTED].

dal 10/11/2005 ad oggi

## 4.2 Precedenti proprietari nel ventennio

[REDACTED]. con sede a Milano, C.F. [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di Roma del 23/05/2002 repertorio n. 626461, trascritto a Milano 1 il 17/06/2002 ai nn. [REDACTED].

L'appartamento sito a Milano in Via Michele Saponaro 18, censito al foglio 665, particella 105, sub 811 era pervenuto alla stessa dalla Società [REDACTED]

dal 17/06/2002 al 17/10/2005

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

Dalla certificazione notarile del 11/11/2024 dello Studio [REDACTED] di Parabiago (MI), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 24/03/2025 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 il **10/11/2005** ai nn. [REDACTED] derivante da concessione di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] del 17/10/2005 repertorio n. 206918/28351, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. a.r.l. con sede in Modena, C.F. 01153230360 contro [REDACTED] nata a Milano il 20/03/1975.

Importo capitale €. 125.000,00 – Importo ipoteca €. 225.000,00

Durata 30 anni

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Michele Saponaro 18, censita al foglio 665, particella 105, sub 811.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto a Milano 1 il **23/10/2024** ai nn. [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili del 30/09/2024 rep. n. 17235/2024, emesso dal Tribunale di Milano contro [REDACTED] nata a Milano il 20/03/1975 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di Via Saponaro 18 con sede a Milano, C.F. 97413950151.

Grava sull'unità immobiliare sita a Milano in Via Michele Saponaro 18, censita al foglio 665, particella 105, sub 811.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da Studio Gestione Immobili S.n.c. con sede in Milano in Viale

Cogni Zugna 5/A – mail: studio@sgi-snc.it

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data 07/04/2025 e si riporta quanto trasmesso dall' Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **4,5950/1.000,00**

Millesimi di proprietà riscaldamento appartamento: **4,6730/1.000,00**

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

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 1.050,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

**€. 2.100,00**

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 08/04/2025 ammonta ad un totale di circa

**€. 13.255,00.**

Lo Studio Amministrativo ha comunicato alla sottoscritta che sono state deliberate, come spese straordinarie, la sostituzione dei contabilizzatori di calore.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

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**

NESSUNO

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

SI

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano nel **TUC (tessuto urbano consolidato)** in **ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (Art. 21). Tessuti urbani a impianto aperto (art. 21.3).**

**Fattibilità geologica ed idraulica: classe III – classe IIIC: aree a bassa soggiacenza della falda < 5 mt. (art. 45.6)**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

La costruzione è stata realizzata in base a Licenza Edilizia n. 2655 rilasciata dal comune di Milano in data 21/08/1968.

A seguito interventi di ristrutturazione dell'intero complesso sia nelle parti esterne che interne, sono state presentate denunce di inizio attività (D.I.A.) di cui la sottoscritta ha fatto richiesta in data 07/04/2025.

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano:**

- **D.I.A. n. 27084.176/2003 del 04/07/2003** relativa al rifacimento delle facciate
- **D.I.A. n. 931299/2003 del 24/12/2003** relativa al cambio di destinazione d'uso da casa albergo a residenza con modifiche interne a variante della D.I.A. n. 27084.

Si allega alla presente solo la D.I.A. del 24/12/2003 (vedi ALL. 9)

**7.2 Certificato di agibilità:**

Per l'immobile è stato rilasciato certificato di Agibilità n. 249 in data 24/06/2005 a seguito presentazione di D.I.A. (vedi ALL. 10).

**7.3 Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare a piano quindicesimo, come accertato nel corso del sopralluogo in data 02/04/2025 **è conforme** all'ultima D.I.A. del 24/12/2003.

**7.4 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento **risulta conforme** all'ultima planimetria catastale presentata in data 16/06/2005.

**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 dallo/a 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.	36,0	100%	36,0
		<b>36,0</b>		<b>36,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero 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) – 2° semestre 2024  
– Fascia/zona: suburbana/ MISSAGLIA, GRATOSOGLIO

Codice zona: E7

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.600** euro/mq. a **2.050** euro/mq.

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da **1.900** euro/mq. a **2.450** euro/mq.

## **CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA**

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Settore Sud: MISSAGLIA, GRATOSOGLIO

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare - prezzo min. **2.150** / prezzo max. **2.900** (Euro/mq.)

valore di compravendita per appartamenti ristrutturati - prezzo min. **2.750** / prezzo max. **3.500** (Euro/mq.)

## **BORSINO IMMOBILIARE di Milano**

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale da circa **2.800** euro/mq. a circa **3.450** euro/mq.

## **ANNUNCI IMMOBILIARI**

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili agli immobili, è stata effettuata un'indagine di mercato di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per la zona in questione nel contesto dove è ubicato l'immobile, oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **2.800** e **3.450** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche esterne buone, che l'appartamento si trova al quindicesimo piano, che è dotato di ascensore e che si presenta in buono stato di conservazione, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 3.100,00 /mq.**

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	36,0	€ 3.100,00	€ 111.600,00
				<b>€ 111.600,00</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>	€ 111.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.580,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.100,00
Valore complessivo intero	€ 103.920,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 103.920,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 104.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato:  
Non ricorre il caso € 0,00

**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 dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sulla bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

NON LOCATO

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

## PIGNORATO PER INTERO

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **NESSUNA**

Il sottoscritto Arch. Emanuela di Tocco 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: 27/05/2025

l'Esperto Nominato

**Arch. Emanuela di Tocco**

### ALLEGATI

1. Fotografie esterne ed interne
2. Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
3. Rilievo metrico appartamento
4. Atto di provenienza
5. Ispezione ipotecaria e note
6. Risposta Amministratore e Regolamento condominiale
7. Dichiarazione conformità impianto elettrico
8. Facsimile Attestato di Prestazione Energetica
9. Pratiche edilizie
10. Certificato di Agibilità