



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep. 1045/2020**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05/10/2021 ore 9,45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto unico**

Beni in MILANO

Corso Sempione, 96 (già Piero della Francesca, 71)  
cortile interno appartamento 3° piano n.11

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**

Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q

Partita IVA: 07059160965

Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate

Telefono: 329 7504308

Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)

Pec [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### Appartamento

Beni in Milano Corso Sempione, 96 (già Piero della Francesca, 71)

Categoria: A3 Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: **foglio 258, particella 18, subalterno 12**

#### Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 20/05/2021 l'immobile era occupato dal debitore.

#### Contratti di locazione in essere

da verifiche presso DP II Milano UT Milano 4 non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola.

---

---

#### Proprietari

1/1 di piena proprietà

cod.fisc.:

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 111.000,00

---

---



## LOTTO 001

(Appartamento)

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

#### CORPO: A

##### - Descrizione del bene

In Comune di Milano con accesso da Corso Sempione, 96 (già Piero della Francesca, 71) fabbricato prospettante su cortile interno, appartamento ad uso abitazione individuato catastalmente al piano 3° (3° fuori terra) composto da due locali e servizi.

##### - Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Comune di Milano Corso Sempione, 96 (già Piero della Francesca, 71) piano 3°

Dati Catastali: **foglio 416, particella 112, subalterno 15** categoria **A3** Abitazione di tipo economico, Classe 3, Consistenza 4 vani, superficie catastale mq 61. Rendita € 464,81.

Intestato a:

come da Visura storica immobile del 09/03/2021 n. T297262 con indicazione via Piero della Francesca, 71

##### - Dati derivanti da:

Atto di Compravendita Notaio Sergio Todisco in Milano del 02/03/1987 n. rep. 41541, trascritto a Milano 1 in data 27/03/1987 al n. 16723/11892 a favore di

##### Confini, in senso orario:

a nord residua proprietà dei venditori al sub 11 indi a salto cortile proprietà esclusiva dei venditori, a sud cortile al mappale n.16, ad ovest vano scala comune e a salto saliente residua proprietà dei venditori al sub 10, ad est proprietà di terzi.

##### - 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)

#### Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni sessanta, prospetta su cortile interno con primo accesso su Corso Sempione 96 e secondo accesso sul cortile, è formato da quattro piani ad uso interamente residenziale (piano terra, piano primo, secondo e terzo) più un piano sottotetto. Il fabbricato è privo di ascensore.



Fascia/zona: Nord

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza / commercio

Urbanizzazioni: la zona è provvista di 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: servito da trasporto pubblico linee tram 1 e 19, autobus 48. Metro più vicina Linea 5 lilla stazione "Gerusalemme"

#### **- Caratteristiche descrittive esterne.**

Per quanto visibile e per quanto rilevato agli atti del Comune di Milano, l'edificio presenta una ossatura centrale a pilastri e travi in C.A con tavolati in muratura laterizia e solai prefabbricati. Copertura a falde inclinate struttura in c.a e manto in tegole.

Rivestimenti esterni dell'edificio: intonaco

Ascensore: non presente

Portineria: presente prima del cortile

#### **- Caratteristiche descrittive interne**

Appartamento composto da camera, bagno, cucina e camera matrimoniale. E' presente un balcone con affaccio su fronte opposto area interna verso Piero della Francesca, 71.

Appartamento:

5. esposizione: doppia
6. pareti intonacate e paramenti in ceramica nel bagno e nella cucina;
7. pavimenti: in ceramica
8. infissi esterni: in legno parte a doppio vetro
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno parte a scomparsa;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: funzionante
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: autonomo e termosifoni in alluminio
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
17. impianto di condizionamento elettrico: non presente;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: necessita di manutenzione

**- Certificazioni di idoneità statica: non rilevate**



- **Certificazioni energetiche:** nulla di rilevato nel sito Regionale CENED
- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperita (da certificare).

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

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

#### - Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/05/2021 l'immobile era occupato dal debitore.

- **Esistenza contratti di locazione:** non risultano contratti in essere (come da documentazione Agenzia Entrate Milano 4 del 05/03/2021)

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

#### - Attuali proprietari

Atto di Compravendita Notaio Sergio Todisco in Milano del 02/03/1987 n. rep. 41541, trascritto a Milano 1 in data 27/03/1987 al n. 16723/11892, per acquisto dai sig.ri

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Francesca Lavezza alla data del 09/12/2020 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 alla data del 09/03/2021 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**

#### **Pignoramento:**

trascritto a Milano 1 il 15/10/2020 ai nn. 66445/42653, atto giudiziario del 01/10/2020 rep. 12424 a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:** /



## 6 CONDOMINIO (All. 6 Amministratore)

Amministratore: AMMINISTRAZIONI IMMOBILI ALBERTO PASQUALI via E. Filiberto, 6 Milano  
(tel. 02347514 email: [info@albertopasquali.it](mailto:info@albertopasquali.it))

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 63,40 (millesimi di gestione 65,20)

### Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : circa € 1.350,00 – 1.450,00

Spese condominiali non pagate dal 01/05/2019 – 30/04/2020 € 3.220,83

L'amministratore, al 08/06/2021, segnala:

- il mancato versamento rate richieste gestione 01/05/2020 – 30/04/2021 per € 1.385,15
- il mancato versamento 1° rata anticipata gestione 01/05/2021 – 30/04/2022 pari a € 317,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_/\_ gravanti sull'immobile: non rilevabili

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

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.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da rilevare, si allega il Regolamento condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON ACCESSIBILE PER LA MANCANZA DELL'ASCENSORE**

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata all'inizio degli anni '60. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano (efficace dal 05/02/2020) in Nuclei storici esterni Ambito del Piano Beruto come da tav. D02 Carta del Paesaggio, 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: nulla di rilevato

### Pratiche edilizie reperite:

Presso gli uffici comunali non è stata prodotta la Licenza edilizia originaria, dalla pratica agli atti 95133/2293 a nome Conti Maria relativa alla formazione di locali abitabili nel sottotetto, si evince che la planimetria indicata relativa al terzo piano è conforme con la scheda catastale e con quanto rilevato in sede di sopralluogo.

**Agibilità:** non disponibile presso gli uffici comunali.

**- Conformità edilizia:**



per quanto sopra si ritiene plausibile la conformità edilizia.

#### - Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta complessivamente conforme con la scheda catastale del 17/09/1985.

Eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare, i costi per la rimessa in pristino di quanto autorizzato (compreso eventuali demolizioni, ripristini edili/impiantistici, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

### 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:			1	57,77
Camera	11,60			
Bagno	5,00			
cucina	12,39			
Camera matrimoniale	22,67			
Disimpegno	6,11			
Balcone		2	1/3	0,66
Totale				58,43

*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, 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, della mancanza di ascensore e certificazioni di conformità degli impianti stessi e della loro messa a norma, 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.

#### - Fonti d'informazione

##### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2020 Abitazioni tipo economico stato conservativo normale

Comune: Milano zona semicentrale Cenisio

Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

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

Periodo: anno 2020 Abitazioni in stabili di seconda fascia, Zona: Cenisio

Valore mercato prezzo min. 2.061,00 / prezzo max. 2.535,00 (Euro/mq)

#### Valori di vendita mercato Immobiliare

da 2.344 €/m<sup>2</sup> a 5.388 €/m<sup>2</sup> zona viale Certosa

da 3.125 €/m<sup>2</sup> a 4.150 €/m<sup>2</sup> via Piero della Francesca

da 4.750 €/m<sup>2</sup> a 6.025 €/m<sup>2</sup> zona corso Sempione

#### - Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	58,43	2.000,00	116.860,00

*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale*

#### - 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.

##### deduzione

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 111.000,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: comprese nel valore di stima	€ 0,00
Importo della stima a seguito della riduzione per immobile locato 20%	/



## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

## 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.

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: 24/08/2021

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

### **ALLEGATI**

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni
3. agenzia delle entrate per locazioni
4. atto di compravendita
5. ispezione ipotecaria
6. amministratore e regolamento condominiale
7. atti edilizi di riferimento



