

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### RG. 521/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

Via Varesina 62



Dott. Geom. Flavia Balestri  
Via Bartolini 18 20155 Milano  
Tel. +39 02 36751112 - Cell.+39 348 2643447  
e-mail: [balestri.flavia@gmail.com](mailto:balestri.flavia@gmail.com) - pec: [flavia.balestri@geopec.it](mailto:flavia.balestri@geopec.it)  
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano Via Varesina 62

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 126 particella 228 subalterno 715

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da inquilino con contratto registrato.

### Contratti di locazione in essere

Esiste contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate tra il debitore e-  
secutato e il sig. – **all. 01** (vedasi anche capitolo 3. - 3.1 - 3.2)

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni (importi arrotondati)

da libero: € 80.000,00

da occupato: € 64.000,00

**LOTTO001**

(Appartamento)

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

In Comune di Milano (MI) via Varesina n. 62 appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da monocale con bagno e sovrastante soppalco e ripostiglio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nato a Diritto di: Proprietà per  
1/1 in regime di separazione dei beni  
Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 02)**

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 126 part. 228 sub. 715**

dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani** Totale: **40 m2** Totale escluse aree scoperte b): **40 m2**

Indirizzo: VIA VARESINA n. 62 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/06/2004 Pratica n. MI0437198 in atti dal 28/06/2004 SOPPALCO E FRAZIONAMENTO (n. 53076.1/2004)

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: cortile comune civ. 62, proprietà di terzi (altro subalterno), mappale 229, cortile comune civ. 62

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

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: D30 Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

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: la Via Varesina, che collega Milano con il comune di Varese passando per i comuni a N-O della provinciali Milano (Baranzate, Bollate, Arese, Saronno...), è caratterizzata in quel tratto dalla presenza di numerose attività commerciali al dettaglio e da uffici. Presenza di supermercati e del centro commerciale Portello a 1,5 km e del centro commerciale Metropoli a circa 4,5 km, oltre che di uffici postali, farmacie, complessi scolastici di vario livello e luoghi di culto.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 10 minuti di cammino si raggiunge Viale Espinasse dove pass il tram linea 19 che collega con il centro di Milano. Fermata M5 Portello a 12 minuti di cammino.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,5 Km svincolo autostrada A4 Torino-Trieste.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 03)

Edificio di 2 piani fuori terra oltre sottotetto costruito negli anni '40 del secolo scorso

- struttura: mista;
- facciate: intonaco a civile per esterni;
- accesso: portoncino in legno a doppia anta con controporta interna in legno/vetri;
- scala interna: unica rampa in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Sufficienti;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 03)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terreno composta da monolocale con bagno al piano terra e soppalco in legno ad h. metri 2 dal pavimento.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle ceramica monolocale e bagno; assito di legno nel soppalco;
- infissi esterni: in legno e vetro semplice (da sostituire);
- porta d'accesso: portoncino a doppia anta non blindato (da sostituire);
- porte interne: in legno tamburato verniciato (porta bagno);
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia (rilevata la presenza di cavi aeree a vista nell'appartamento);
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni alimentato da caldaia a gas;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 4,19 totale; soppalco h. 1,86;
- condizioni generali dell'appartamento: appena sufficientemente mantenuto.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale composto da edifici che si affacciano su area cortili zia.

La Via Varesina, parte da poco fuori la circoscrizione esterna di Milano (linea 90-91) e arriva fino al confine con il territorio del comune di Baranzate per poi proseguire verso Varese (SP ex SS 233).

Nella zona ove è ubicato il fabbricato sono presenti un gran numero di attività commerciali e di uffici, oltre ad essere prossima al centro commerciale Portello a 1,5 km.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all. 04):

Nel contratto di locazione avente effetto 20/09/2017 – 19/09/2021 del quale l'Ufficio del registro ha rilasciato copia, è indicato che il locatore avrebbe consegnato al conduttore copia della certificazione energetica dell'immobile.

Da una ricerca a catasto energetico, inserendo i dati catastali dell'unità immobiliare, non è stata trovata nessuna pratica soddisfacente i criteri di ricerca.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

E' stata fatta richiesta al conduttore durante l'accesso di certificazioni riguardanti gli impianti, ma nessun documento è risultato disponibile.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente, come dichiarato dall'amministratore (all. 05)

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/07/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del dott. Cetra di SIVAG si è rinvenuto il conduttore sig. \_\_\_\_\_ che ha dichiarato di occuparli con alcuni suoi connazionali (Gambiani).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta contratto di locazione per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante richiesta presso Agenzia delle Entrate (all. 01):

Contratto di locazione N. \_\_\_\_\_ SERIE 3T CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM:  
(tra \_\_\_\_\_ ) STIPULATO IL 20/09/2021 E  
REGISTRATO IL 04/11/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT MILANO 6 DURATA DAL  
20/09/2017 AL 19/09/2021. SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRAT-  
TO: 001 \_\_\_\_\_ (locatore) 002 \_\_\_\_\_ (conduttore)

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: STIPULATO IL 20/09/2021 E  
REGISTRATO IL 04/11/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT MILANO 6 DURATA DAL  
20/09/2021 AL 19/09/2025 SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRAT-  
TO: 001 A (locatore) 002 B (conduttore)

## 4 PROVENIENZA (all. 06)

### 4.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 11/03/2010  
In forza di Atto del 11/03/2010 Pubblico ufficiale CIANCIMINO SERGIO Sede MILANO (MI) Re-  
pertorio n. 20920 - COMPRAVENDITA trascritto ad UT Milano in data 08/04/2010 RG 19847 RP  
12605.

A/c Sig.ra Pisano Francesca

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ per  
acquisto con atto in autentica Notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data 24/10/2001 rep.  
9972 trascritto il 03/12/2001 ai nn. 71846/49268.

#### Nota:

Si deve precisare che l'immobile acquistato dalla signora Pisano Francesca catastalmen-  
te identificato al foglio 126 mappale 228 sub. 3, alla data del 28/06/2004 risulta VARIATO  
per SOPPALCO E FRAZIONAMENTO, come indicato al precedente punto 1.3.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI(all. 07)

Dal certificato ipotecario speciale prot. N. MI \_\_\_\_\_ del 07/06/2023 allegato al pignoramen-  
to, 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. 07**)) alla data del 11/09/2023 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:

///

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 08/04/2010 ai nn. RP RG derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale CIANCIMINO SERGIO Repertorio del 11/03/2010 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore:

BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' PER AZIONI con sede in VERBANIA (VB) Codice fiscale 00118720036

contro:

Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Nato il

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Debitori non datori di ipoteca:

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE

Nata il

Codice fiscale

Importo ipoteca € 198.000 di cui € 110.000 di capitale; durata del vincolo 20 anni

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** Trascritto il 05/06/2023 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro

nato a per la quota di 1/1 del

diritto di piena proprietà in favore di Condominio di Via Varesina 62 c.f.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

///

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Dr. con sede in Milano, Via che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 08)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 18,955

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.100

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

€ 10.086,22 (saldo a conguaglio spese condominiali alla data del 11/09/2023). A seguito di richiesta l'amministrazione ha dichiarato che la posizione debitoria totale del sig

è di € 13.746,69 cifra che comprende anche tutte le spese finora sostenute dal condominio per la presente procedura esecutiva.

Dalla documentazione contabile messa a disposizione dall'amministrazione (creditore precedente) risulta che le spese degli ultimi due anni, non pagate e che si sono sommate al precedente debito, sono di circa € 2.200 (in considerazione delle spese ordinarie annue medie dell'unità imm. come dichiarato dall'amministrazione)

Nessuna spesa straordinaria già deliberata.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della scrivente

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

Nessuna. Si segnala che in atto Notaio Ciancimino con il quale l'attuale debitore esecutato aveva acquistato l'immobile, vengono date indicazioni circa servitù passive che gravano su area identificata catastalmente con mappale 226 del foglio 126 (identificato nell'estratto di mappa **all. 09**). Si veda quindi atto sopra citato e relativa nota di trascrizione.

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

Si (ma non è accessibile il vano ricavato nel soppalco)

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona NAF (Nuclei di Antica Formazione) (Art. 18 NA PdR) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione (**all. 10**).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

La costruzione del fabbricato in cui è inserito l'immobile di cui al presente pignoramento oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- il 30 luglio 2004 è stato presentato da \_\_\_\_\_ (dante causa dell'attuale debitore esecutato) permesso di costruire in sanatoria per il *frazionamento dell'originaria unità immobiliare al piano terra in due unità* (una delle quali quella in oggetto) e la *realizzazio-*

ne di soppalchi PG  
31/12/2002

Comune di Milano relativa ad opere ultimate entro il

- in data 28/04/2009 il Comune ha ammesso il permesso di costruire in sanatoria n. per il frazionamento di unità immobiliare residenziale in due unità e formazione di due soppalchi
- sempre in data 28/04/2009 il Comune rilasciava il permesso di costruire in sanatoria vista la domanda presentata in data 30/07/2004 e la relativa certificazione di abitabilità/agibilità

## 7.2. Conformità edilizia:

Riscontrata: la situazione emergente dagli allegati grafici relativi alla suddetta pratica sono sovrapponibili con la situazione di fatto.

## 7.3. Conformità catastale (all. 12)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

# 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.	28,0	100%	28,0
sopplco non abit.	mq.	14,0	40%	5,6
		<b>42,0</b>		<b>33,6</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 STIMA

## 9.1. 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 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, an-

che sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA che dà quotazioni da 1950 a 2800

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Valore mercato prezzo min. 1400 / prezzo max. 1800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,3 / prezzo max. 9,5 (Euro/mq x mese)

Per abitazioni economiche in stato normale

PiuPrezzi Camera di Commercio Milano Lodi Monza Brianza

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Musocco/Villapizzone

valore di compravendita prezzo min. 2000 / prezzo max. 2700 (Euro/mq) per appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di locazione per monolocali prezzo min. 460 / prezzo max. 650 (Euro/anno)

Immobili analoghi venduti nel periodo:

in zona via Varesina si è rinvenuto un dato che va dai 2890 euro/mq ai 3125 per appartamenti ristrutturati/buono stato di conservazione (segmento mq. 40/50)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	33,6	€ 2.600,00	€ 87.360,00
				<b>€ 87.360,00</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

Valore Lotto 001	€ 87.360,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 82.997,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente (non indicabili allo stato attuale)	€ 0,00
Spese condominiale insolute (ultime due annualità)	€ 2.200,00
<b>Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 80.792,00</b>
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati	€ 64.633,60

**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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da copia contratto in locazione in possesso della scrivente, attualmente l'immobile è locato ad un canone mensile di € 450,00 (contratto risalente al 2017).

Sulla base dei valori di locazione individuati il canone risulta congruo.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

///

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

**La sottoscritta si riserva di rappresentare eventuali criticità che dovessero emergere in seguito alla verifica degli atti di fabbrica che l'ufficio condoni del comune di Milano deve mettere a disposizione.**

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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: 21/09/2023



l'Esperto Nominato

Dott. geom. Flavia Balestri

**ALLEGATI**

- 01.** Contratto di locazione
- 02.** Visura catastale storica
- 03.** Elaborato fotografico
- 04.** Visura negativa APE
- 05.** Risposta amm. per C.I.S.
- 06.** Atto acquisto
- 07.** Ispezioni ipocatastali
- 08.** Documentazione condominio
- 09.** Estratto di mappa catastale Milano foglio 126
- 10.** Stralcio PGT  
Pratica sanatoria
- 12.** Planimetria catastale immobile