



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 186/2020**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 02/12/2021 ore 10,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa VAGHI Silvia**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto unico**

Beni in MILANO

Via Pellegrino Rossi 15/7

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](mailto:arch.mspo@libero.it)  
Pec [spozon.7746@oamilano.it](mailto:spozon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A : Appartamento

Beni in Milano via Pellegrino Rossi, 15/7

Categoria: A3 (Abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: **foglio 97, particella 35, subalterno 36**

### Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 24/02/2021 l'immobile era occupato dal debitore.

### Contratti di locazione in essere

non risultano contratti di locazione in essere

### Proprietari

1/1 di piena proprietà

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 82.700,00**



## LOTTO 001

(Appartamento con annessa cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

#### CORPO: A

##### - Descrizione del bene

In Comune di Milano in via Pellegrino Rossi, complesso edilizio prospettante su aree pertinenziali e passaggio pedonale e carraio che conduce al cancello d'ingresso del civico 15/7 in prossimità area pubblica sistemata a verde con attrezzature per il gioco e lo svago. L'edificio si compone di n. 7 piani fuori terra oltre al piano sottotetto e al piano cantinato. L'area è recintata con cancellata in ferro è sistemata a cortile pavimentato con quadrotti di cemento e masselli autobloccanti con aiole contenenti arbusti e alberi di medio fusto.

L'appartamento ad uso abitazione posto al piano T (rialzato) con annessa cantina al piano S1, è composto da cucina, bagno, soggiorno/letto e disimpegno.

##### - 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:

Intestato:

dati identificativi: **foglio 97, particella 35, subalterno 36**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, rendita € 286,63 (sup.cat. 40 mq)

Indirizzo: Milano via Pellegrino Rossi, 15 piano T-S1

##### Dati derivanti da:

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio \_\_\_\_\_ in Milano del 13/05/2002 n. rep. 3731/2026  
trascritto a Milano 1 in data 16/05/2002 ai nn. 32335/20717 a favore di  
contro \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

##### - Confini:

##### Appartamento:

con vano scala e atrio comuni, cortile comune, appartamento di terzi

##### Cantina:

con corridoio comune, cantine di 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)

##### - Descrizione sommaria del quartiere e zona



Porzione di fabbricato della fine anni '60 cui si accede dal civico n. 15/7 da passaggio pedonale e carraio della via Pellegrino Rossi.

Fascia/zona: Pellegrino Rossi – Affori – Bruzzano periferia nord di Milano

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. Negozi, supermercato Esselunga, edifici di culto, scuole elementari medie e superiori, uffici decentrati comune, ufficio postale, aree a verde attrezzate. Vicino all'Ospedale di Niguarda.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze stazione MM3 Affori e Ferrovie Nord Milano (Linee R28-S13-S4-S5-S6). Autobus ATM n.70 collegano con il centro e le zone limitrofe. Zona ad alto traffico veicolare.

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

Per quanto visibile l'edificio, costruito alla fine degli anni '60 di 7 piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, presenta una struttura in conglomerato cementizio con fondazioni continue e plinti isolati, pilastri e travi in c.a. tamponamenti di mattoni.

Rivestimenti esterni dell'edificio: parte tinteggiato parte in listelli in Klinker, pilastrini e marcapiani in cemento martellinato bianco e lastre di Ceppo grigio.

Ascensore: presente

Portineria: non presente

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

Appartamento posto al piano terra/rialzato composto da cucina, bagno e soggiorno/letto.

##### **Corpo A:**

Appartamento:

5. esposizione: su cortile interno;
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
7. pavimenti: in ceramica e marmette
8. infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno e legno con inserti in vetro;
11. impianto citofonico: presente e funzionante;
12. impianto elettrico: funzionante
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: centralizzato con termosifoni in ghisa
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale in cucina;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
17. impianto di condizionamento: non presente;
18. altezza dei locali: a norma;



19. condizioni generali dell'appartamento: in normale stato di manutenzione. Nel locale bagno tracce di umidità.

Cantina:

Classica tipologia: pavimento in battuto di cemento, pareti in mattoni e porta metallica. Non è stato possibile accedere all'interno della stessa.

- **Certificazioni di idoneità statica:** collaudo originario protocollato all'edilizia privata Comune di Milano il 24/03/1972.

- **Certificazioni energetiche:** Non depositato. Da certificazioni visionate per sub dello stesso edificio la Classe energetica risulta la "G" .

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

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### - Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/02/2021 si è rinvenuto che l'immobile era occupato dal debitore.

#### - Esistenza contratti di locazione

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

### 4 PROVENIENZA (All. 3)

#### - Attuali proprietari

per la quota di 1/1 della piena  
proprietà

Atto notarile pubblico di Compravendita Notaio in Milano del 13/05/2002 n. rep. 3731/2026  
trascritto a Milano 1 in data 16/05/2002 ai nn. 32335/20717.

#### - Precedenti proprietari

in forza di acquisto in autentica Notaio del  
21/02/1997 rep. n. 29886 trascritto a Milano 1 il 05/03/1997 ai nn. 8245/5916.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti Notaio in Pavia alla data del 08/04/2020, 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 (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 13/08/2020 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 volontaria** iscritta a Milano 1 nn.32336/6577 del 16/05/2002 a favore  
contro  
per € 163.200,00 di cui € 96.000,00 per capitale, derivante da  
concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio  
in data 113/05/2002, rep. n. 3732.

**ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 1 il 03/08/2015 ai nn. 44551/7492 in forza di decreto ingiuntivo del  
Tribunale di Milano in data 03/07/2015 n. 20917, per complessivi € 83.905,00 a garanzia di un debito di  
€ 78.500,63 a favore di  
carico di

**Pignoramento:**

trascritto a Milano 1 il 20/02/2020 ai nn. 13612/8378, atto giudiziario del 23/01/2020 rep. n. 246/2020,  
a favore  
contro  
per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà.

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:** /

## 6 CONDOMINIO (All. 5)

Condominio facente parte del Supercondominio Aree Comuni Pellegrino Rossi 15/13 amministrato dallo

Amministratore del solo Condominio

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 11/1000

Millesimi di proprietà Aree Comuni: 3,143

**Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.100,00/1.200,00

Spese di gestione preventivate relative alle Aree Comuni per l'anno 2021 € 121,13. Rata non pagata  
scaduta il 04/06/21 € 25,12.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nulla, come da  
estratto conto al 15/09/2020 (*atto allegato*)

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

Cause in corso: nulla

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 di rilevato. Si allegano Regolamenti condominio e Supercondominio Aree Comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non ci sono dispositivi atti a superare la rampa di scale dall'ingresso al piano rialzato.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 6)**

La costruzione del complesso immobiliare è della fine anni '60. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano del Tessuto urbano di recente formazione Ambiti dei Piani Regolatori Recenti 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:**

Dagli atti visionati risulta che l'immobile è stato costruito con licenza di costruzione n. 2761 e n. 2030 del 23/08/1968 – 25/07/1969 (atti nn. 143984/3264/1968 e 40454/864/1969).

Permesso di costruire in sanatoria n. 678 del 04/09/2015 (presentato con atti 349463/1986 il 30/09/1986 PG 484391/2015) per varianti consistenti in trasformazione portineria in abitazione, aumento di snr al piano cantinato e modifiche interne e di facciata a tutti i piani.

**Agibilità:** n. 678 rilasciata il 04/09/2015 a seguito Permesso di costruire in sanatoria.

#### **- Conformità edilizia:**

quanto visionato corrisponde essenzialmente con il Condono/Permesso di costruire in sanatoria.

#### **- Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla scheda catastale del 19/06/1971.

## **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:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Lorda</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie</b>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-------------------



	mq arrotondata	commerciale mq		omogeneizzata mq
Abitazione:			1	44,80
Cucina	10,50			
Soggiorno/letto	20,60			
Disimpegno	6,70			
Bagno	7,00			
Cantina		4,2	1/4	1,00
Totale arrotondato				<b>45,80</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 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 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. 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: 1° semestre 2020 Abitazioni tipo economico stato conservativo normale,

Fascia/Zona: periferica Bovisasca/Affori/P.Rossi/Comasina

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

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

Periodo: anno 2020 stabili di 2° fascia qualità inferiore alla media di zona

Zona: semiperiferia Bovisasca/Affori/P.Rossi/Comasina

Valore mercato prezzo min. 1.494,00 / prezzo max. 1.734,00 (Euro/mq)

#### Valori di vendita mercato Immobiliare

vendita €/mq 2.700/3.300

### - Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	A3 (Abitazione di tipo economico)	45,80	1.900,00	87.020,00



*Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree pertinenziali*

**- 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% arrotondato	€ 82.700,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: già considerato nella stima	€ 0,00
Importo della stima	<b>€ 82.700,00</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. 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: 13/09/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Mariella Sporzon

**ALLEGATI**

1. scheda e mappa catastale
2. descrizione fotografica dei beni e collaudo
3. atto di compravendita
4. ispezione ipotecaria
5. Regolamenti condominiali
6. atti edilizi (Condono) e agibilità

