

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 548/2024

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Siro Capsoni, 9



Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965

con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803

e-mail: anita@temellinistudio.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in **Milano – Via Siro Capsoni n. 9**

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

DATI CATASTALI - MILANO – VIA SIRO CAPSONI N. 9									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
19	100	704	A/3	3	S1 – T- 1	4,5 Vani	€ 511,29	Siro Capsoni 9	omissis (1/1) di stato libero all'atto dell'acquisto;

Stato occupativo: alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore.

Contratti di locazione in essere: in attesa di risposta da parte di Agenzia delle Entrate.

Comproprietari: nessuno

Conformità edilizia: leggermente difforme

Conformità catastale: conforme

Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	69,00	€ 2.892,00	€ 199.548,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento con cantina)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova (€ 188.870,60) arrotondato

Totale € 189.000,00

LOTTO 001

Appartamento in comune di Milano, Via S. Capsoni n. 9

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di **Milano (MI) via Siro Capsoni n. 9** appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, primo e seminterrato composto da tre locali oltre, bagno, balcone ed un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato e direttamente collegato all'abitazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *omissis*, di stato libero all'atto dell'acquisto, per l'importo di € 34.910,62 oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Milano, **Fg. 19, mapp. 100, sub.704**, cat. A/3, cons. 4,5 vani

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: *omissis* proprietà **1/1**

Dati identificativi: **fg. 19 part. 100 sub. 704**

Dati classamento: Rendita € 511,29; Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: via Siro Capsoni n. 9 Piano S1, T, 1

Dati derivanti da:

- Fusione del 06/11/2000 Pratica n. 137343 in atti dal 06/11/2000 Fusione (n. 62679.1/2000)

(Cfr. all. D)

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento al piano terra da nord in senso orario:

Cortile comune; Proprietà di terzi; Mappale 166; Proprietà di terzi.

Coerenze dell'appartamento al piano primo da nord in senso orario:

Cortile comune; Proprietà di terzi; Mappale 166; Proprietà di terzi.

Coerenze dell'appartamento al piano seminterrato da nord in senso orario:

Cortile comune; Proprietà di terzi; terrapieno e mapp, 166; terrapieno.

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

Da un confronto effettuato tra la nota di trascrizione e l'atto di pignoramento, non risultano discrepanze.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano – Municipio 9

Fascia/zona: periferica.

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: Supermercato (ottimo), farmacia comunale (ottimo), negozi al dettaglio (buono), cinema (buono), aree verdi (ottimo), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Milano Affori (buono), Polizia Locale Comando decentrato 9 (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (ottimo), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Quartiere Bruzzano" dell'autobus linee 40 (Niguarda – Quartiere Bonola MM1), 70 (Destinazione Cimitero di Bruzzano, Zara MM3-5) dista circa 200 m. La fermata ferroviaria Milano Bruzzano Parco Nord servita da linee regionali e suburbane dista circa 650 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km vi è l'imbocco della E64 (Superstrada Milano – Meda – Lentate) ingresso Cormano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (Cfr. all. C)

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato

- struttura: muratura e c.a.;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: cancello carraio;
- scala interna: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (Cfr. all. C)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, primo e seminterrato composta da soggiorno con cucina, due camere di cui una con balcone, bagno e cantina interrata collegata all'appartamento. È presente un ascensore che serve tutti i piani dell'appartamento e una scala a chiocciola che collega il piano terra con il primo.

Corpo A:

Appartamento:

- Struttura verticale: muratura
- Struttura orizzontale: solai in legno al piano primo e piano terra, solaio con voltine in ferro e laterizio al piano interrato.
- esposizione: nord;
- pareti: muratura e cartongesso rivestita con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica scura esagonale in bagno.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica grigio chiara di forma quadrata.
- infissi esterni: pvc e alluminio doppio vetro con avvolgibile oscurante.
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: porte in legno tamburato con diverse colorazioni (legno e bianco).
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaia;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (non si conosce lo stato);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: pari a 2,90 ca.
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in zona nord di Milano, quartiere Bruzzano in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche attività commerciale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Presente certificazione energetica scaduta il 21/05/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente la certificazione rilasciata in data 30/10/1997 (**Cfr. All. A**)

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non in possesso dell'amministrazione. (**Cfr. All. A**)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'assistenza del custode Avv. Carlo Bossi, si è accertata la presenza del debitore. L'immobile quindi risulta occupato dallo stesso debitore.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In attesa di conoscere la risposta da parte di Agenzia delle Entrate (**Cfr. all. A**).

4 PROVENIENZA (**Cfr. all. B**)

4.1. Attuali proprietari

1. **omissis**- proprietà per la quota di 1/1 dal 18/12/2018

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Clerici Chiara (Notaio in Milano) in data 18/12/2018 rep. nn. 28359/6728 trascritto a Milano 1, presso la conservatoria dei RR.II. in data **21/12/2018** ai nn. **98453/67667**

A/c della sig.ra **omissis** (quota di 1/1) Riferito

a:

- fg. 19 part. 100 sub. 704 (catasto di Milano) – T, 1

Nota: nella nota di trascrizione non viene indicato il piano S1, nell'atto viene indicato.

4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)

2. **omissis** riceve da **omissis**, in comunione legale dei beni, la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Scordo Letterio (notaio in Cuggiono) in data 13/06/2011 al rep. nn. 11198/9413 tra- scritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **28/06/2011** ai nn. **40974/27775**.

Riferito a:

- fg. 19 part. 100 sub. 704 (catasto di Milano) – T, 1

Nota: nella nota di trascrizione non viene indicato il piano S1

3. **omissis** ricevono da **omissis** la quota di 1/1 del diritto di proprietà in forza di atto di compravendita in autentica notaio Dott. Pedone Angela (no- taio in Paderno Dugnano) in data 13/12/2000 al rep. nn. 86621/6419 trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR.II. in data **08/01/2001** ai nn. **1225/795**.

Riferito a:

- fg. 19 part. 100 sub. 704 (catasto di Milano)

(**Cfr. All. B**)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**Cfr. all. B**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Matteo Farassino notaio in Milano (MI) alla data del 27/06/2024, implementata 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 alla data del 29/01/2025 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**

Nessuna

- **Pignoramenti**

4. **Pignoramento** del 20/05/2024 rep. 11728 trascritto il **27/06/2024** ai nn. **43856/33029** contro **omissis** per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà **in favore di Content Srl**

Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:

- fg. 19 part. 100 sub. 704 (catasto di Milano)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

(Cfr. all. B)

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale ove è ubicato l'appartamento è amministrato dallo studio amministrativo in persona del Rag. Beretta Dante, con sede in Via Giovanni XXIII n. 5, Bollate (MI).

Lo studio ha fornito le informazioni che seguono

Appartamento:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 100 su 1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Appartamento:

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.200,00/1.300,00

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna. Si prevede un futuro intervento di manutenzione straordinaria delle coperture ancora da deliberare.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Non riscontrati

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si, in particolare presente ascensore interno.

(Cfr. all. A)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano come ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile, Tessuti urbani compatti a cortina – Titolo II, Capo V art. 21.2 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:

Nessun vincolo

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- i. Comunicazione di inizio lavori asseverata n. 43439/2018 – prot. n. 564880/2018 del 20/12/2018 per "demolizione di alcuni tavolati interni, rifacimento locale bagno e cottura al piano terra, adeguamento impianto elettrico e idrico" (fornita dal debitore).
- ii. Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in sanatoria prot. n. 0376084 del 08/07/2022 per: "diversa distribuzione degli spazi interni, inserimento di elevatore".

(Cfr. all. D)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme, in quanto la disposizione dei servizi igienici non è quella rappresentata nell'ultima pratica comunale. Alla fine di ottenere la regolarità edilizio-urbanistica occorre portare l'immobile allo stato legittimato in quanto la disposizione attuale risulta non regolarizzabile. (cfr. All. D).

Si espone un'ipotesi di esborso per la demolizione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Lavori per demolizione bagno P1

€ 700,00 circa oltre accessori di legge

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano conformi alla planimetria associata.

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 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:

Corpo A:

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raggiuagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 1					
Appartamento	mq 26,44		mq 26,404	Nord	Buone
Balcone	mq 3,315	0,30	mq 1,160	Nord	Buone
Piano T					
Appartamento	mq 36,24		mq 36,24	Nord	Buone
Piano S1					
Cantina	mq 18,12	0,30	mq 5,43	/	Buone
Totale			mq 69,28		
Sup. Raggiuagliata Totale			Arr. 69,00		

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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Periodo: 1° semestre 2024
Comune: Milano
Fascia/Zona: Periferica/Bovisasca, Affori, Rossi, Comasina - D32
 - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **2.500,00** / prezzo max **3.300,00** (Euro/mq)

Valore di locazione **9 € – 11,30 € euro/mq x mese** (700,35 €/mese)

Più Prezzi – Camera di commercio di Milano Monza Brianza e Lodi

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Milano

Fascia/Zona: Pellegrino Rossi – Affori - Bruzzano

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **2.200,00** / prezzo max. **3.200,00** (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 69,00	€ 2.892,00	€ 199.548,00
				€ 199.548,00

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 € 199.548,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 9.977,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 700,00

Spese condominiali: l'amministratore dichiara che il debitore è in regola con le spese condominiali € -

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 188.870,60
arrotondato **€ 189.000,00**

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta Arch. Anita Temellini 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.

Zibido San Giacomo li: 31/03/2025

l'Esperto Nominato
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- AII. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- AII. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- AII. C** Fotografie immobile
- AII. D** Visure catastali e comunicazioni comunali