

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 165/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Bordighera n. 21



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Bordighera n. 21, piano 7-S1
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **546**, particella **153**, subalterno **27**

Stato occupativo

Libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno in essere.

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme.

Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme.

Comproprietari

No (oltre ai debitori).

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 182.500,00** (euro centoottantadueemilacinquecento/00) **proprietà intera quota**

da occupato: //

LOTTO UNICO

(Appartamento al P. 7 con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Milano, facente parte di un complesso composto da 3 edifici di cui due gemelli fronte strada (civici 19 e 23) e uno interno (civico 21) di nove piani fuori terra oltre a piano seminterrato, con accesso dal cortile comune.

Precisamente, appartamento al civico 21 ad uso abitazione posto al piano settimo, composto da tre locali oltre servizi e cantina.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 19/01/2024 trascritto il 21/02/2024 ai nn. 11518/8603 gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)

Dati identificativi: foglio **546**, particella **153**, subalterno **27**;
dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 4 vani; superficie catastale 66 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 61 mq; rendita € 547,44;
indirizzo: Comune di Milano, via Bordighera n. 11, piano 7-S1.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Dell'appartamento: parti comuni, cortile comune per due tratte, unità immobiliare di terzi;
della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/2 ciascuno** a carico della parte [REDACTED].

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria, ricca di svariati esercizi commerciali.

Principali collegamenti con i mezzi pubblici: linea metropolitana M2 (Romolo e Famagosta a 700m), linea bus 59 (P.ta Ludovica – Famagosta M2), linea bus 71 (P.ta Ludovica – Famagosta M2 – Romolo M2), linea bus 90 e 91 (Lodi M3 – Lotto fieramilanocity M1-M5), linea bus 91 (Lodi M3 – Lotto fieramilanocity M1-M5).

Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della circonvallazione esterna di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne e delle parti comuni (all. 2)

Trattasi di edificio interno di nove piani fuori terra oltre a piano cantinato e cortile interno comune ad altri due edifici gemelli sul fronte strada, complesso edificato nella seconda metà degli anni '50.

Caratteristiche descrittive:

- struttura: pilatri e travi in c.a., solai misti in latero-cemento;
- facciate: intonaco pietrificante;
- accesso: portoncino di ingresso pedonale su cortile comune;
- ascensore: presente;
- scale: in cemento armato rivestite in lastre di marmo (pedate);
- androne comune e scale: pavimento in palladiana di marmo e in lastre di marmo (pedate);
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e parti comuni: stato manutentivo molto buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo, composto da tre locali oltre servizi e cantina.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio est e sud;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in PVC con cassonetto dell'avvolgibile in facciata;
- porte interne: a soffietto, a battente in legno tamburato impiallacciato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico ed idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: centralizzato a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico con doccino;
- impianto di condizionamento: due split, unità trattamento aria in balcone (nella porzione antistante alla scala comune);
- altezza dei locali: 2,84m circa;
- condizioni generali: carente buono manutentivo.

Cantina (n. 23)

- porta in legno;
- pavimento in lisciata di cemento;
- pareti ad intonaco rustico;
- H rilevata nel corridoio comune: 3,35m circa.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene immobile in Comune di Milano, catastalmente identificato al fg. 546, mapp. 153, sub. 27, non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti e Certificato di idoneità statica (all. 3)

Certificazioni di conformità degli impianti non fornite.

Certificato di idoneità statica (CIS) con validità per anni 15 dal 24 gennaio 2023, rilasciato con esito positivo, nel quale si certifica che l'uso della costruzione può continuare senza interventi strutturali.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva, unitamente al custode giudiziario, in data 10/07/2024 (*all. 4*). L'accesso era consentito dal sig. [REDACTED] che dichiarava di occupare il bene da solo. Al momento del sopralluogo era presente anche un ospite.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate, a cui si rimanda (*all. 5*). Non risultano contratti di locazione in capo alla parte debitrice ed aventi ad oggetto il bene staggito.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (*all. 6*), implementata dal titolo di provenienza (*all. 7*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 8*), risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale (*all. 8*)

Proprietà [REDACTED]
e di [REDACTED] in forza in
forza di successione [REDACTED], rispettivamente coniuge e
padre, in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

4.2. Precedenti proprietà (*all. 7*)

Ai sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (*all. 6*), implementata dal titolo di provenienza (*all. 7*) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 8*), risulta quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna.
- **Misure Penali**
nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/02/2024 ai nn. 11518/8603 in forza di atto giudiziario emesso in data 19/01/2024 rep. 867

a favore:

CONDOMINIO DI VIA BORDIGHERA 19/21/23, con sede in Milano, c.f. 80140140155

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà del bene in Comune di Milano, identificato catastalmente al foglio 546, particella 153, subalterno 27, oggetto di stima, per la quota di 1/2 di Finardi Massimo e per la restante quota di 1/2 di De Palo Maria,

- **Ipoteca giudiziale**
nessuna.
- **Altre trascrizioni**
Certificato di denunciata successione du cui al precedente punto 4.1 ([all. 8](#)) e accettazione espressa di eredità.

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e, rispetto alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale in atti, si rileva **l'accettazione espressa di eredità** ([all. 8](#)), pubblico ufficiale Balzano Francesco in data **03/07/2024** n. 489/405 di repertorio, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il giorno 04/07/2024 ai nn. 46391/34871 a carico [REDACTED].

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio di amministrazione Arsini, con sede in Milano, via Cavalcabò n. 9. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito l'esito cui si rimanda ([all. 9](#), [all. 10](#), [all. 11](#)):

- spese medie annue gestione ordinaria del bene arrotondate	€ 3.050,00;
- debito pregresso di competenza maturato (biennio '23/'24 e '24/'25)	€ 5.424,04;
- spese straordinarie deliberate al 27/08/2024 (si veda allegato 9 pt. 3)	nessuna;
- millesimi di proprietà	18,2;

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale visionata (*all. 12, all. 11*)

- **LICENZA EDILIZIA n. 3139** del **23/12/1955**, atti 219655/39658/55 rilasciata alla Soc. Imm.re Alfa Dora, opere e lavori autorizzati "*costruzione di fabbricati di nove e cinque piani fuori terra ad uso abitazione e autorimesse*";
- **LICENZA EDILIZIA n. 2846** del **24/09/1957**, atti 102365/21918/57 rilasciata alla Imm.re Alfa Dora, opere e lavori autorizzati "*modifica delle opere autorizzate il 23/12/1955 con licenza n. 3139 atti 219655/39658/55, confermata la condizione terza contemplata nella predetta licenza*";
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA'** n. 272 del **26/03/2007**;
- **COLLAUDO STATICO DEI CEMENTI ARMATI** del giorno **08/03/1957**;

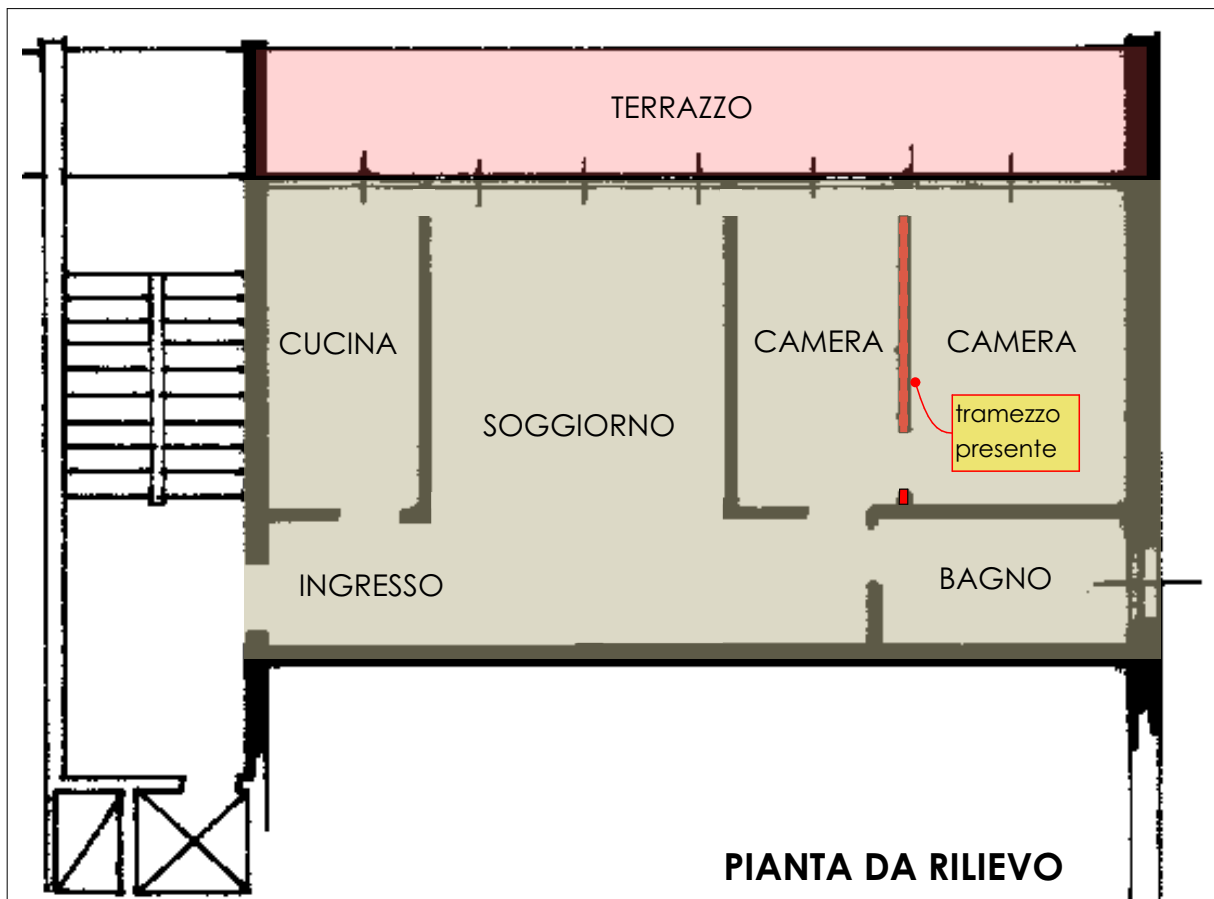
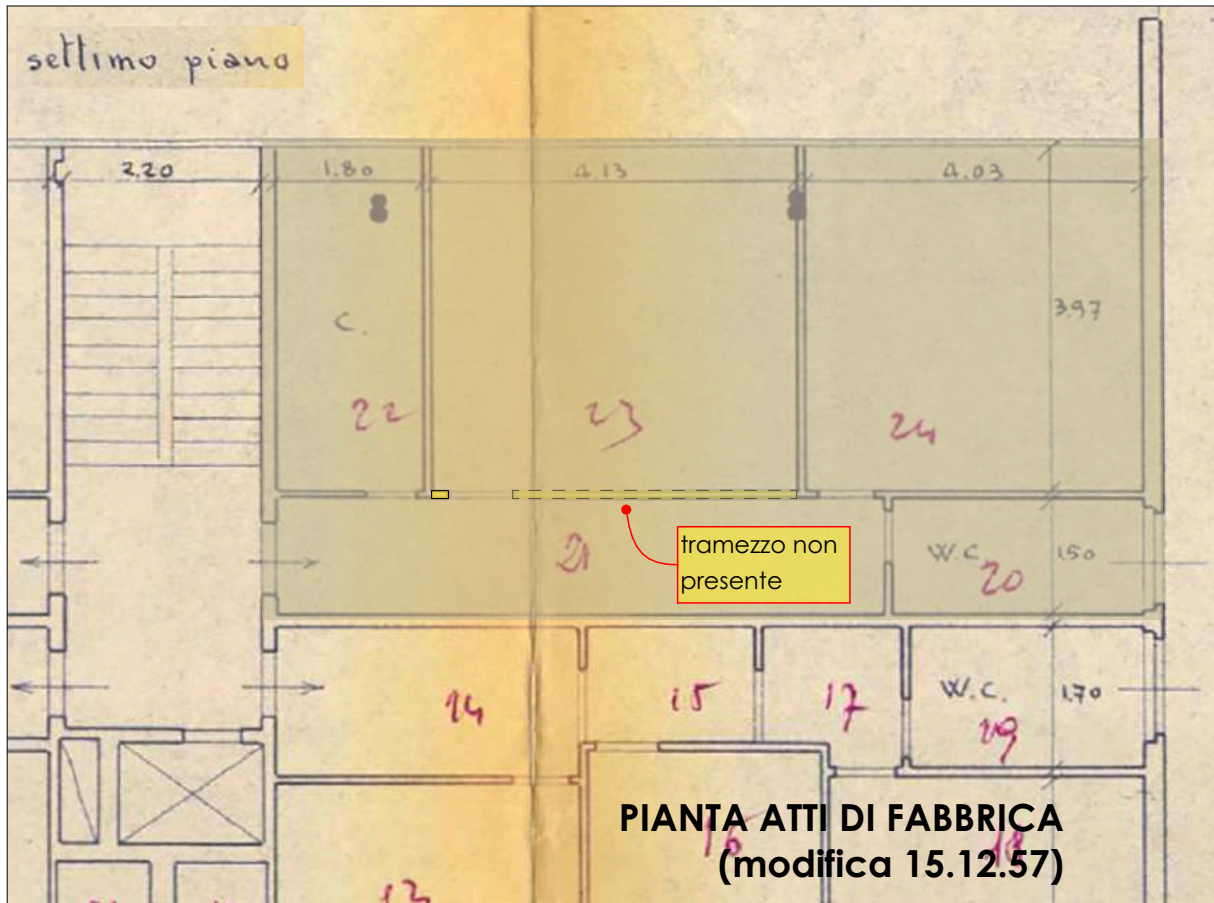
7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **non conforme** ai titoli edilizi di cui al punto 7.1. ovvero licenza portante del 1955 e successiva variante del 1957.

Difformità riscontrate durante i rilievi nello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi:

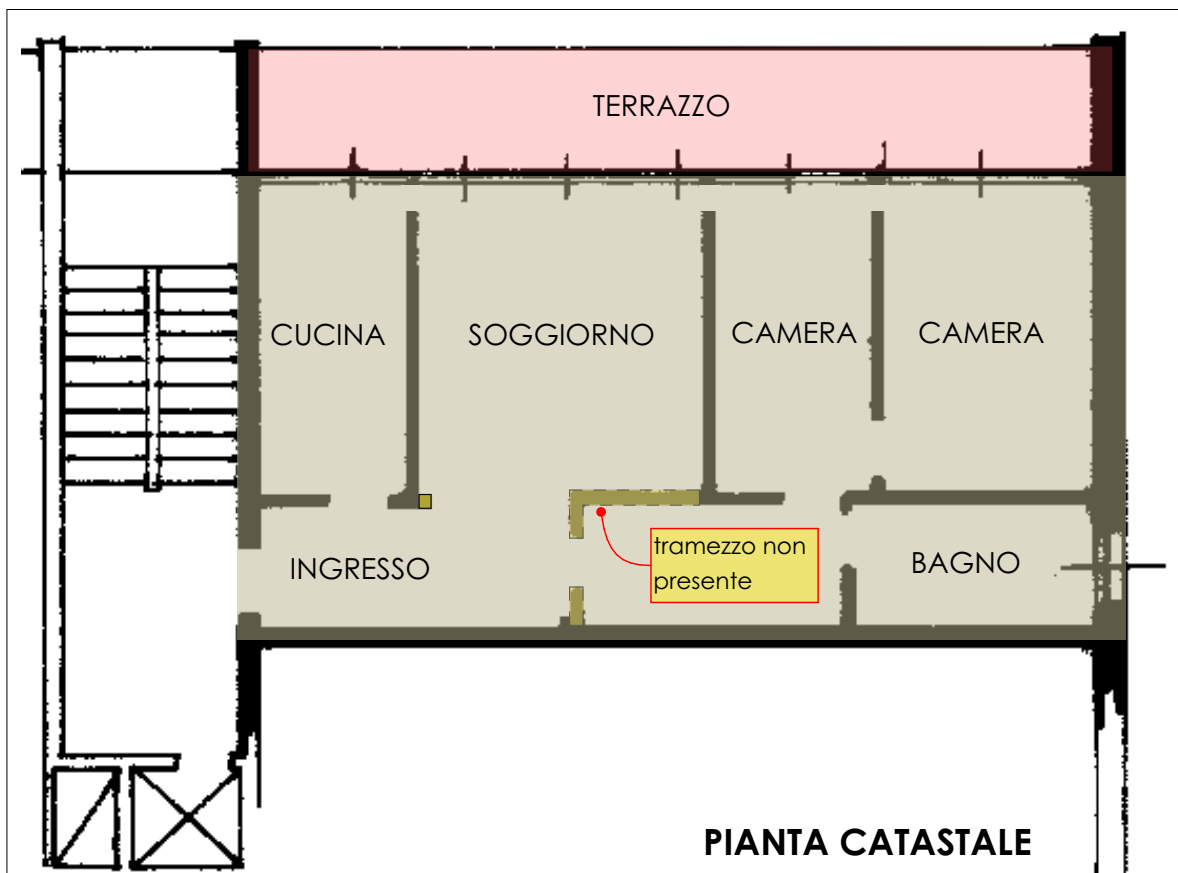
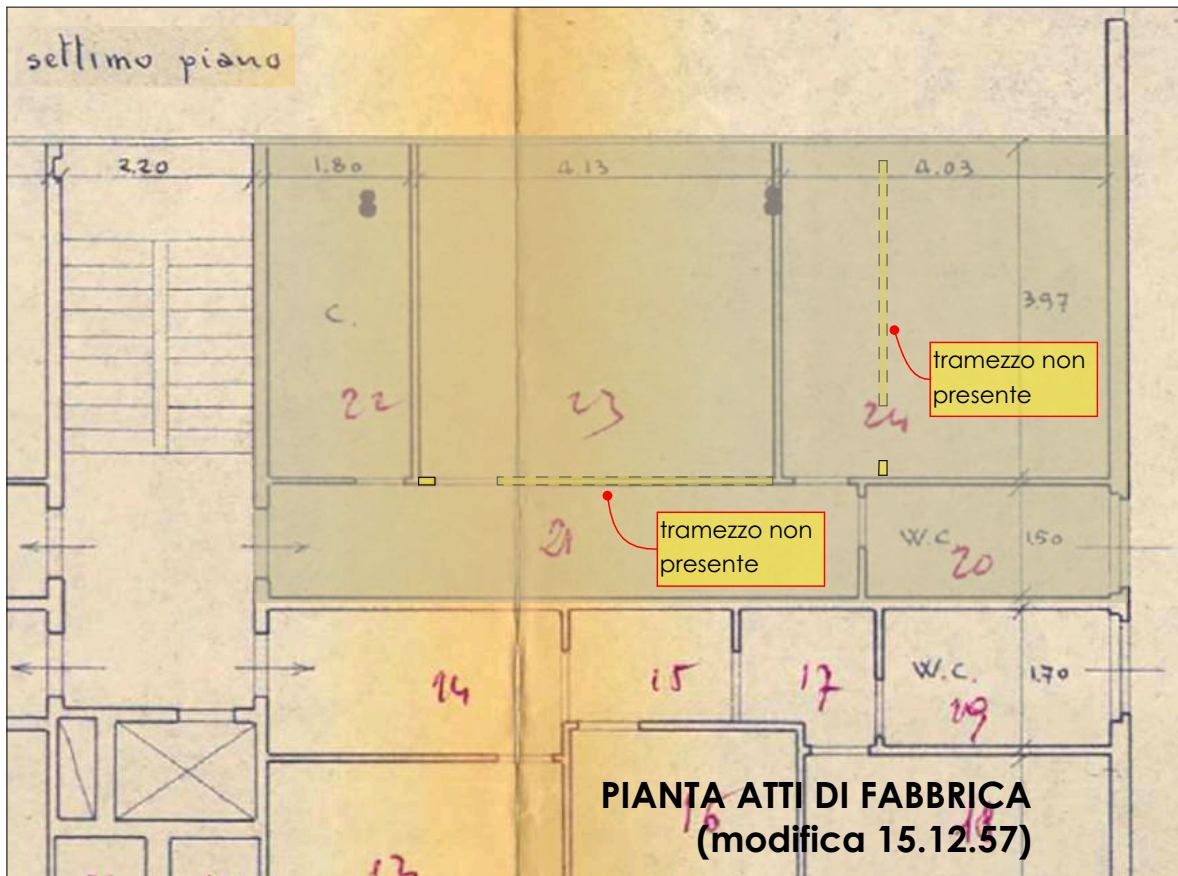
- demolizione successiva o non realizzazione originaria del tramezzo divisorio tra il soggiorno e il disimpegno di ingresso;
- assenza del balcone (almeno a livello grafico, nonostante il prolungamento dei setti murari);
- realizzazione di un tramezzo divisorio che divide il locale n. 24 (numerazione data per il verbale di terza visita, propedeutico all'abitabilità);
- nello stato dei luoghi tutte le tramezze (n. 3) perpendicolari alla vetrata continua che affaccia sul balcone esistente, non raggiungono l'infisso, creando, di fatto, degli ambienti con continuità acustica e non completamente separati tra loro, ad eccezione del bagno.

Segue il grafico dell'ultimo titolo abilitativo (variante del 1957) e la rappresentazione dello stato dei luoghi come da rilievo eseguito dalla scrivente il 10/07/2024 ove meglio si evincono le difformità sopra elencate.



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene oggetto di stima risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata il 23/08/1993. Nei grafici le difformità riscontrate



7.4. Regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali

Per la regolarità urbanistica ed edilizia sarà necessario:

- o far predisporre da parte di tecnico abilitato di una **pratica edilizia a sanatoria**, previa più puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.);
- o corrispondere al Comune l'importo per la **sanzione** a seguito di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso.

NOTA 1: si segnala che il vano tra la camera e il soggiorno risulta di 7,5mq circa e quindi non può essere adibito a camera singola per la quale serve, da normativa vigente del Comune di Milano (R.E. ed R.I.) una superficie di 8mq. Potrà invece essere adibito a locale studio.

NOTA 2: si segnala che la camera ad angolo adiacente al bagno, non ha una superficie sufficiente per essere adibita a camera doppia, misurando 11,5mq circa.

Per la regolarità catastale sarà necessario:

- o provvedere all'**aggiornamento della scheda planimetrica** relativa all'appartamento tramite professionista abilitato, presentando il modello DOCFA all'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate.

Costo presumibile per quanto sopra esposto **€ 3.600,00** così calcolato:

- € 2.000,00 onorario del professionista per redazione di pratica edilizia a sanatoria;
- € 1.000,00 sanzione;
- € 600,00 aggiornamento catastale appartamento (DOCFA).

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	61,0	100%	61,0
balcone	mq.	16,0	30%	4,8
cantina	mq.	5,5	25%	1,4
		82,5		67,2
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del

potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Archivi del Comune di Milano
- Quotazioni immobiliari in Banca dati di Agenzia Entrate O.M.I.
- Quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi
- Quotazioni Borsino immobiliare
-

2023	CAMERA DI COMMERCIO	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1 (sett. 45) Barona-Famagosta	Appartamenti nuovi / classe energetica A-B	3.400,00 €	4.400,00 €	3.900,00 €
CORPO 1 (sett. 45) Barona-Famagosta	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2.900,00 €	3.600,00 €	3.250,00 €
CORPO 1 (sett. 45) Barona-Famagosta	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	2.200,00 €	2.800,00 €	2.500,00 €

2023	CAMERA DI COMMERCIO	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1 (sett. 481) Cermenate-Ortles	Appartamenti nuovi / classe energetica A-B	3.200,00 €	4.300,00 €	3.750,00 €
CORPO 1 (sett. 481) Cermenate-Ortles	Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	2.300,00 €	3.200,00 €	2.750,00 €
CORPO 1 (sett. 481) Cermenate-Ortles	Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	1.800,00 €	2.700,00 €	2.250,00 €

2023 2° semestre	OMI AGENZIA ENTRATE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1 zona D21	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo	2.550,00 €	3.000,00 €	2.775,00 €
CORPO 1 zona D21	Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale	1.900,00 €	2.500,00 €	2.200,00 €

2023 2° semestre	OMI AGENZIA ENTRATE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1 zona D21	Abitazioni civili in stato conservativo ottimo	3.800,00 €	4.800,00 €	4.300,00 €
CORPO 1 zona D21	Abitazioni civili in stato conservativo normale	2.400,00 €	3.700,00 €	3.050,00 €

2024	BORSINO IMMOBILIARE	MIN.	MAX.	MEDIA
CORPO 1	Abitazioni in stabili di fascia media	2.900,00 €	4.000,00 €	3.450,00 €

ID	ubicazione e categoria catastale	€/mq Cam. Com.	€/mq OMI	borsino immobiliare
appartamento	V. Bordighera 21 Milano	2.750,00 €	2.800,00 €	3.450,00 €
		3.000,00 €		

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con cantina	A/3	67,2	3.000,00	€ 201.600,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 201.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 10.080,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 3.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (biennio spese ordinarie)	-€ 5.400,00
valore del bene al netto delle decurtazioni quota 1/1	€ 182.520,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato

Comune di MILANO via Bordighera n. 21

foglio **546**, particella **153**, subalterno **27** (appartamento al piano 7 con cantina)

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1 arr.: € 182.500,00

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.
Milano 21/10/2024



ELENCO ALLEGATI

- all. 1.** documentazione catastale (ff. 6)
- all. 2.** documentazione fotografica (ff. 37)
- all. 3.** certificato idoneità statica CIS (ff. 41)
- all. 4.** verbale di sopralluogo (ff. 3)
- all. 5.** esito Agenzia Entrate (ff. 2)
- all. 6.** certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc (ff. 6)
- all. 7.** titolo di provenienza (ff. 6)
- all. 8.** ispezione ipotecaria indice sintetico formalità per immobile e note (ff. 5)
- all. 9.** esito amministrazione condominiale (ff. 5)
- all. 10.** regolamento condominiale (ff. 11)
- all. 11.** collaudo statico (ff. 18 fonte amministratore)
- all. 12.** documentazione comunale stralcio atti di fabbrica (ff. 15)

Attestazione invio della relazione di stima alle parti