

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 427/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pero (MI)  
Via Papa Giovanni XXIII n.2 - Appartamento e solaio



**Esperto alla stima:** arch. Eleonora Maltarolo

**Studio:** 20087 Robecco S/N (MI), Via della Valle, 2A

e-mail: [spazio.architettura.em@gmail.com](mailto:spazio.architettura.em@gmail.com)

pec: [maltarolo.13555@oamilano.it](mailto:maltarolo.13555@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Pero(MI) Via Papa Giovanni XXIII, n.2

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

Dati Catastali: foglio **4**, particella **289**, subalterno **15**

### Stato occupativo

Corpo A: Occupato - al sopralluogo utilizzato da:

..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 ..... in qualità di proprietario

e da

..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il 14/08/1937 ..... in diritto di Abitazione

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

**Nessuno**

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 180.000

da occupato gravato da Diritto di Abitazione (€ 27.000): **€ 153.000 (Nuda proprietà)**

IL VALORE FINALE è quello della nuda proprietà (153.000 €) in quanto si sconta il valore del diritto di abitazione che permane sull'immobile.

## LOTTO 001

(Appartamento e solaio)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pero (MI) via Papa Giovanni XXIII n.2, appartamento ad uso abitazione al piano quinto, con accesso dalla prima porta a destra uscendo dall'ascensore, composto da quattro locali oltre servizi e vano pertinenziale di solaio al piano sesto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **proprietà** dell'immobile di ..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 .....

**La proprietà è gravata dal Diritto di Abitazione in regime di comunione dei beni ai signori** ..... (\*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura).

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all.3, all.4)

Intestato :

proprietà di 1/1 ..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 .....

Abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni ..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il 14/08/1937 .....

Abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni ..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il 29/03/1933 ..... \*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura.

Dati identificativi: foglio **4** particella **289** sub **15**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 105 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 402,84.

Indirizzo: **Comune di Pero(MI)**, Via Papa Giovanni XXIII - piano 5-6

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

##### 1.4. Coerenze da nord in senso orario

**Appartamento:** cortile comune su quattro lati, vano ascensore e vano scala.

**Solaio:** area comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

##### 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 (all.2)

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pero

Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), farmacie (buono), municipio (discreto), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (discreto), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), supermercati (discreto), spazi verdi (discreto), ospedale (discreto).

Principali collegamenti pubblici: 0,6 km fermata PERO MM1 (Bisceglie-Rho-Sesto).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km - Pero - Autostrada A4 Torino-Venezia

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.6)

Complesso residenziale con accesso pedonale e carraio dalla Papa Giovanni XXIII, costituito da 4 fabbricati ognuno è di cinque piani fuori terra oltre ad un piano solaio.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni faccia a vista; facciata cortile interno mattoni faccia a vista;
- accesso carraio: cancello in ferro; portoncino scala in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.6)

#### Corpo A:

Abitazione di tipo economico, consistente in appartamento posto al piano quinto, con accesso dalla prima porta a destra lato vano ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, n.1 bagno e 3 camere.

Un vano solaio al piano sesto.

#### Appartamento:

- esposizione: triplo affaccio (cortile interno);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad h 150 c.a. ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno (vetro singolo) e in alcuni ambienti pvc doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata;

- porte interne: tipo a battente in legno color marrone e vetro;
- imp. citofonico: videocitofono non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in lavanderia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente (vetustà 15/20 anni circa);
- altezza dei locali: mt 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente con impianti riferiti alla data di costruzione.

Solaio:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: pareti in muratura

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona centrale del comune di Pero, 13 Km a ovest rispetto al centro della città di Milano.

Il fabbricato sorge in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di fabbricati di 5/7 piani fuori terra, anche contesti di corte con negozi al dettaglio ai piani terra. L'unità immobiliare in oggetto è tuttavia allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova. Zona molto servita e ben collegata dai mezzi di superficie e metropolitana.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

Appartamento: non risulta depositata presso il CENED alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo ai beni è stato effettuato il 16/07/2023.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dalla proprietà.

**La proprietà è gravata dal Diritto di Abitazione in regime di comunione dei beni ai signori**  
..... (\*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura).

#### Esistenza contratti di locazione

L'immobile è occupato da ..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 .....  
in qualità di Proprietario per la quota di 1/1 e ..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il

14/08/1937 ....., in diritto di Abitazione; è stata inoltrata richiesta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente (Ufficio di RHO), ad oggi non abbiamo ancora ricevuto riscontro, sarà nostra cura integrare la presente relazione qualora l'Ufficio competente segnali l'esistenza di un contratto di locazione in essere.

#### 4 PROVENIENZA (all.7)

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti a firma della Dott. Alessandro Cabizza Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/06/2023, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (all.7) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.8) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuali proprietari

..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 ....., Proprietà di 1/1  
..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il 14/08/1937 ....., Diritto di Abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni  
..... nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il 29/03/1933 ....., Diritto di Abitazione 1/2 in regime di comunione dei beni \*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura.

**In forza di acquisto in autentica** Notaio Dott. AJELLO Alfonso notaio in Milano in data 07/11/2000 rep nn. 304379/43756 trascritto a Milano 2 in data 15/11/2000 ai nn. 107265/73153.

##### 4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio

- **L'esecutato** ..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 ..... **in forza di acquisto in autentica** Notaio Dott. Alfonso AJELLO notaio in MILANO in data 07/11/2000 rep nn. 304379/43756 trascritto a Milano 2 in data 15/11/2000 ai nn. 107265/73153, da potere di Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale ALER Milano c.f.01349670156.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.8)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Alfonso AJELLO Notaio in Milano, che fa stato fino al 21/06/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.8) si evince:

##### 1.1. 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**

La proprietà è gravata dal Diritto di Abitazione in regime di comunione dei beni ai signori ..... (\*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura).

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: **la proprietà è gravata dal Diritto di Abitazione in regime di comunione dei beni ai signori** ..... sopra generalizzati (\*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura), per cui l'immobile oggetto di esecuzione è da intendersi occupato.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/04/2023 rep. 10621 trascritto il 13/06/2023 ai nn. 80738/56457 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Milano sede di Milano

a favore

**CONDOMINIO GIOVANNI XXIII 2** sede di Pero (MI) c.f. 93528380152

contro

..... nato a CASORATE PRIMO (PV) il 20/05/1963 ....., **Proprietà di 1/1**

grava su Pero (MI) foglio 4 Particella 289 sub 15

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile **(all.8)** e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6 CONDOMINIO (all.10)

L'immobile è amministrato dallo **Studio Amministrativo RF Associati Srl** con sede in P.zza Cavalieri Vittorio Veneto 6 Buccinasco (MI) e in Via Sempione 90 Pero (MI) (nell'atto di Pignoramento è indicato lo studio Amministrativo GIERRE Sas, poi variato nello **Studio Amministrativo RF Associati Srl**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **71,42**

Millesimi di riscaldamento centralizzato : **71,55**

### **2.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: **€ 5.223,31**

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

**spese ordinarie € 22.068,81**

**spese straordinarie € -**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: -

Cause in corso: **non pervenuto**

Eventuali problematiche strutturali: **non pervenuto**

\*\*si vedano le spese fornite dallo Studio Amministrativo RF Associati all.10

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.

### **2.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non pervenuto

### **2.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (fonte: atto di provenienza).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno

### **3.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)**

La costruzione del complesso immobiliare è stata autorizzata da permesso di costruzione n.80/71 del 24/09/1971, successivamente l'immobile non ha subito modifiche tali da comportare la presentazione di titoli edilizi.

#### **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

### **3.2. Conformità catastale (all.3,all.4)**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

## 8 CONSISTENZA (all.5)

### 4.1. 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.	103,0	100%	103,0
balcone	mq.	8,0	15%	1,2
solaio	mq.	7,0	15%	1,1
		<b>118,0</b> mq. lordi		<b>105,3</b> mq. commerciali

## 9 STIMA

### 5.1. 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.

### 5.2. Fonti d'informazione

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024  
**Zona B1 – Centrale/CENTRO**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: PERO

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO

Abitazioni di tipo economico: Stato conservativo NORMALE

Valore mercato prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.750 (Euro/mq)

**BORSINO IMMOBILIARE**

**Zona Centrale**

Abitazioni in stabili di fascia inferiore – quotazioni di appartamenti di stabili di qualità inferiore di zona

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: PERO

Zona centrale (abitazione)

Valore mercato prezzo min. 1557 / prezzo max. 1775 (Euro/mq)

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture e considerando la zona ben servita e collegata in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione, è stata considerata la media dei valori massimi sopra esposti, estendendo tuttavia le ricerche alle agenzie immobiliari di zona:

- Appartamento 1.762 €/mq arrotondato 1.800 €/mq

### 5.3. Valutazione LOTTO 001

Abitazione economica	A3	105,3	€ 1.800,00	€ 189.540,00
			arrotondato	<b>€ 190.000,00</b>

### 5.4. 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

#### LOTTO 001

• Valore (appartamento <b>CORPO A</b> )	€ 190.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	<b>-€ 9.500,00</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	<hr/>
	€ 180.500,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 180.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
<b>IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE</b>	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Nuda Proprietà)	<b>€ 153.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (Diritto di Abitazione -15%)	<b>€ 27.000,00</b>
IL VALORE FINALE è quello della nuda proprietà in quanto si sconta il valore del diritto di abitazione che permane sull'immobile.	<b>€ 153.000,00</b>

**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

Non ricorre il caso

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

**La proprietà è gravata dal Diritto di Abitazione in regime di comunione dei beni ai signori ..... sopra generalizzati (\*\* deceduta, ad oggi non è stata ancora presentata domanda di successione e relativa voltura), per cui l'immobile oggetto di esecuzione è da intendersi occupato.**

IL VALORE FINALE è quello della nuda proprietà in quanto si sconta il valore del diritto di abitazione che permane sull'immobile.

---

Il sottoscritto Arch. Eleonora Maltarolo 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 elettronica 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 18/10/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Eleonora Maltarolo

### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** sovrapposizione mappe urbane e catastali
- all. 3.** visura storica catastale per immobile Cat. A3
- all. 4.** planimetria catastale Cat. A3
- all. 5.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** titolo di provenienza (atto del 07/11/2000)
- all. 8.** ispezione ipotecaria per immobile e note
- all. 9.** conformità urbanistica presso gli uffici comunali
- all. 10.** spese condominiali