

## Tribunale di Milano

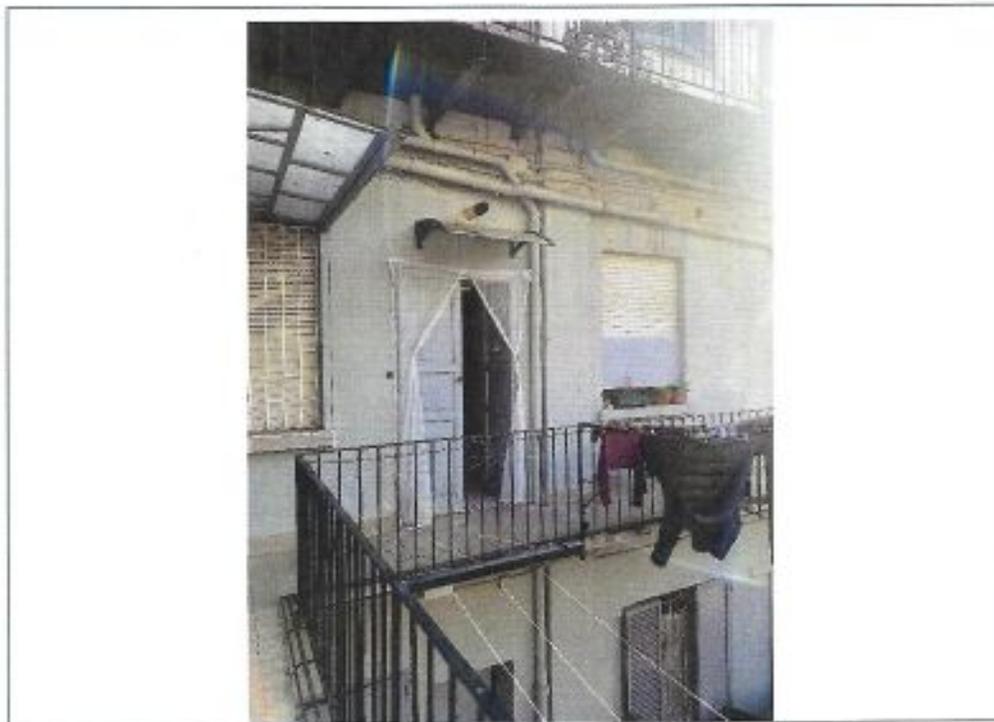
### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 818/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vaghi Silvia**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Varesina n. 62



**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@temellinstudio.it](mailto:anita@temellinstudio.it)

---

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Pancrazio Timpano





## LOTTO 001

Appartamento in comune di Milano, Via Varesina n. 62

### 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 primo composto da un locale oltre cucina, bagno e ripostiglio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [redacted], di stato libero all'atto dell'acquisto, per l'importo di [redacted] oltre accessori

Eventuali comproprietari: nessuno

Comune di Milano, **Fg. 126, mapp. 224, sub. 713**, cat. A/3, cons. 3,5 vani

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (Cfr. all. D)

Intestati: [redacted] proprietà 1/1

Dati identificativi: **Fg. 126, mapp. 224, sub. 713**

Dati classamento: Rendita € 479,01; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: via Varesina n. 62 Piano 1

Dati derivanti da:

- Atto del 17/12/2009 Pubblico ufficiale CIANCIMINO SERGIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 20768 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1691.1/2010 Reparto PI di MILANO 1 in atti dal 15/01/2010

##### 1.4. Coerenze

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

Ballatoio comune; Proprietà di terzi; altro mappale; Proprietà di terzi.

##### 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

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Pancrazio Timpano

In Comune di Milano – Municipio 8

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 (discreto), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Stazione Milano Musocco (buono), Polizia Locale Comando decentrato 8 (buono), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (ottimo), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

Principali collegamenti pubblici: La fermata "Via Varesina, Via Mola" dell'autobus linee 57 (Q.to Oggiono – Cairoli MM1) dista circa 200 m. La fermata del Tram "Via C. Marcello, Via Grugnola" servita dalle linee tram 12 (Molise – Certosa F.S.) e 19 (piazza Castelli) dista circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 km vi è lo svincolo autostradale Viale Certosa.

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

Edificio di 3 piani fuori terra

- Struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falde con rivestimento in coppi;
- accesso al condominio: cancello carraio;
- scala: presente esterna;
- ascensore: non presente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo raggiungibile tramite ballatoio comune composta da soggiorno con angolo cottura, camera di cui una con balcone, bagno e ripostiglio.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- Struttura verticale: non conosciuta
- Struttura orizzontale: non conosciuta, controsoffittatura in cartongesso
- esposizione: nord;
- pareti interne: muratura con intonaco colorato, rivestimento in piastrelle di ceramica quadrangolare in bagno e angolo cottura.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica chiara di forma quadrata con posa diagonale.
- infissi esterni: legno con vetro singolo, avvolgibile.

---

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Pancrazio Timpano

- porta d'accesso: 2 porte non blindate a doppia anta;
- porte interne: porte in legno tamburato;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaia interna all'appartamento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: pari a 3.25 ca. m, 2.10 ca in bagno
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

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

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non in possesso dell'amministratore. (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 04/02/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'assistenza del custode Avv. Pancrazio Timpano e della presenza degli affittuari. L'immobile risulta occupato con regolare contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di questa procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla comunicazione inviata dall'agenzia delle entrate in data 06/02/2025 (Cfr. all. A).

Risulta registrato il seguente contratto di locazione nel ruolo di dante causa e avente ad oggetto l'immobile pignorato:

- Contratto di locazione del 01/04/2010 registrato presso l'Ufficio territoriale di Milano 6 al n. 5114 il 12/04/2010 e rinnovato fino alla data del 31/03/2026

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Pancrazio Timpano





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

No

## 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 azzonato 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

Denuncia di inizio attività PG683.551/2004-0 WF5179/04

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

- Denuncia di inizio attività del 28/06/2004 - prot. n. PG683.551/2004-0WF5179/04 per "Frazionamento di appartamento al p1° per il tamponamento di una porta interna, onde ottenere due U.I. dette A e B".

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risulta lievemente difforme. Rispetto all'ultima pratica presentata, l'immobile presenta una diversa disposizione del locale bagno, escludendo l'antibagno come indicato dalla pratica comunale e un'altezza difforme.

Alla fine di ottenere la regolarità edilizio-urbanistica occorre portare l'immobile allo stato legittimato in quanto la disposizione attuale risulta non regolare. (cfr. All. D).

Si espone un'ipotesi di esborso per i lavori da eseguire per la creazione del locale antibagno, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Lavori bagno € 1.000,00 circa oltre accessori di legge

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo gli immobili risultano lievemente difformi. Sulla planimetria catastale il bagno presenta una diversa disposizione, descrivendo un antibagno ad oggi non presente. Inoltre, non è esplicitata l'altezza del locale bagno, differente dal resto dell'appartamento.

Per sanare le difformità e ottenere la conformità catastale occorre predisporre una variazione catastale (Docfa) successiva ai lavori da effettuare precedentemente esposti.

Si espone un'ipotesi di esborso per la pratica:

Giudice: Dott.ssa Vaghi Silvia  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Custode: Avv. Pancrazio Timpano

Costo tecnico	€ 450,00
Spese (diritti)	€ 50,00
Totale (escluso accessori di legge)	€ 500,00

## 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. Ragguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano 1</b>					
Appartamento	mq 46,80		mq 46,80	Nord	Discrete
<b>Totale</b>			mq 46,80		
<b>Sup. Ragguagliata Totale</b>			<b>Arr. 47,00</b>		

## 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: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/Musocco/Certosa/Expo/Cascina Merlata - D30

- Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. **2.200,00** / prezzo max **2.600,00** (Euro/mq)

Valore di locazione: **6,9 € - 8,9 € euro/mq x mese** (324,30 - 418,30 €/mese)

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

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Musocco - Villapizzone

- Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore mercato prezzo min. **2.000,00** / prezzo max. **2.800,00** (Euro/mq)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	<b>Mq. 47,00</b>	€ 2.915,00	€ 137.005,00
				<b>€ 137.005,00</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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 137.005,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.850,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	1.500,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 1.300,00 x 2	€ 2.600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 126.054,75
<b>arrotondato</b>	<b>€ 126.000,00</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.

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: 28/04/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI

**ALLEGATI:**

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

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### INTEGRAZIONE

RG. 818/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vaghi Silvia**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Varesina n. 62



**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.JVA N. 03460420965

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

e-mail [anita@temellinistudio.it](mailto:anita@temellinistudio.it)

---

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Milano - Via Varesina n. 62**

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

DATI CATASTALI - MILANO - VIA VARESINA N. 62									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendita	Via	Intestati
126	224	713	A/3	4	1	3,5 Vani	€ 479,01	Varesina 62	di stato libero all'atto dell'acquisto

**Stato occupativo:** alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'affittuario e sua moglie

**Contratti di locazione in essere:** presente regolare contratto di affitto registrato presso l'Ufficio territoriale di Milano 6 al n. 5114 il 12/04/2010 e rinnovato fino alla data del 31/03/2026

**Comproprietari:** nessuno

**Conformità edilizia:** lievemente difforme per una diversa disposizione del locale bagno, che esclude l'antibagno, come indicato dalla pratica comunale e un'altezza difforme. Sanabile.

**Conformità catastale:** lievemente difforme. Sulla planimetria catastale il bagno presenta una diversa disposizione. Sanabile.

### Prezzo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	47,00	€ 2.915,00	€ 137.005,00

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Valore dell'immobile (appartamento) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 126.054,75) arrotondato

**Totale € 126.000,00**

Valore dell'immobile occupato (appartamento) arrotondato

**Totale € 100.000,00**

Giudizio canone di locazione

**Congruo**

Giudice: Dott.ssa Vagni Silvia  
Perito: Dott. Arch. Anita Temellini  
Catastro: S. Rossi

## LOTTO 001

Appartamento in comune di Milano, Via Varesina n. 62

### 1.1. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	Mq. 47,00	€ 2.915,00	€ 137.005,00

€ 137.005,00

### 1.2. 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

<b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 137.005,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.850,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	1.500,00
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa: € 1.300,00 x 2	€ 2.600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 126.054,75
<b>arrotondato</b>	<b>€ 126.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u></b>	€ 100.800,00
<b>Arrotondato</b>	<b>€ 100.000,00</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

Il canone di locazione è pari ad € 550,00/mese.

L'agenzia delle entrate indica valori compresi tra € 324,30 ed € 418,30 al mese.

Il mercato indica valori tra € 760,00 e 795,00 al mese.

La media dei valori è pari ad € 560,00, si considera pertanto congruo il valore di locazione indicato nel contratto di locazione.

(Cfr. All. A)

La sottoscritta Arch. Anita Temellini dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione 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: 19/05/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. ANITA TEMELLINI