

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1191/2024

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT. SSA FRANCESCA MAMMONE**

Custode giudiziario: **AVV. ALEX ALESSI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: MILANO VIA LESA 5
APPARTAMENTO



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in MILANO Via LESA 5

Corpo A

Categoria: A/3 abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 230, particella 27, subalterno 708

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

no

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico:

da libero: € 264.000,00

*da occupato:

Criticità da segnalare

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 001
APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento uso abitazione, posto al piano terra, avente accesso diretto dal cortile comune composto da un locale oltre servizi, parzialmente soppalcato, con annesso un locale con servizio al piano cantinato collegato al piano soprastante attraverso scala interna.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà degli immobili di xxx

Eventuali comproprietari: nessuno

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

(allegati 1,2,3)

Intestati:

xxx

Proprietà 1/1

CORPO: A-APPARTAMENTO

dati identificativi: **foglio 230, particella 27, subalterno 708**

dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 2, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq.43, superficie escluse aree scoperte mq.43, rendita €400,25;

Indirizzo: Via Lesa 5 – Piano T-S1

Dati derivanti da:

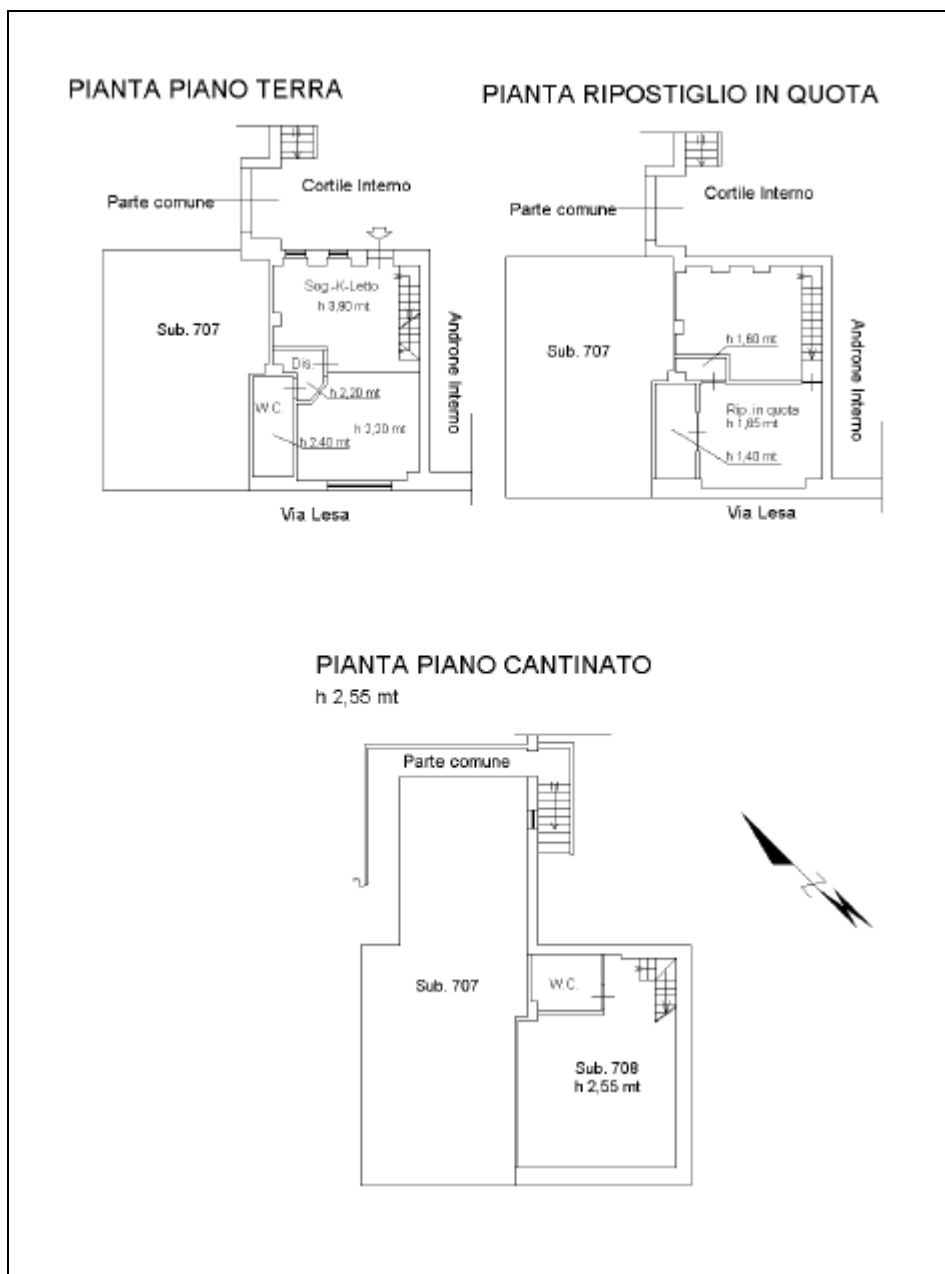
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2006 Pratica n. MI0135293 in atti dal 02/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13243.1/2006)
- VARIAZIONE del 02/03/2005 Pratica n. MI0206486 in atti dal 02/03/2005 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 49257.1/2005)

1.4. Coerenze (come da atto di compravendita):

dell'appartamento: cortile comune da cui si accede all'appartamento, androne comune, Via lesa, proprietà al sub.707;

della cantina: enti comuni, Via lesa, proprietà al subalterno 707;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no



Stralcio Planimetria appartamento

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di MILANO (MI)

Fascia/zona: STAZIONE CENTRALE/CASSINA DE POMI/MAGGIOLINA

Destinazione: mista residenziale/commerciale

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

Servizi offerti dalla zona: Giardino Cassina De Pomi, negozi al dettaglio

Trasporti pubblici: autobus di linea n.87-43-81

Caratteristiche descrittive esterne (allegato rilievo fotografico):

edificio degli anni '60

Principali finiture esterne:

- facciate: intonaco;
- protezioni serramenti: tapparelle
- pavimentazione cortile: cemento a vista
- riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali del fabbricato e delle parti esterne: buone

2.2. Caratteristiche descrittive interne (allegato rilievo fotografico):

appartamento con accesso dal cortile interno così composto:

piano terra: locale soggiorno con angolo cottura con doppio affaccio, disimpegno e bagno cieco e scala a vista che conduce ad un piano soppalco destinato a ripostiglio in quota,

piano seminterrato: attraverso scala interna si accede a locale cantinato con bagno

appartamento:

- esposizione: doppia contrapposta
- pareti: tinteggiate, in ceramica nei bagni
- pavimenti: parquet
- pavimenti piano cantinato: piastrelle
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi
- protezioni: tapparelle plastica;
- porta d'accesso: portoncino blindato
- porte interne: porte impiallacciatura legno
- scala interna : legno e ferro
- imp. elettrico: sotto traccia da verificare;
- imp. Idricosanitario: scaldabagno elettrico
- bagno 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- bagno 2: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

si segnala che all'interno dell'appartamento sono presenti alcune infiltrazioni e umidità sulle murature controterra e sui plafoni



Alcune immagini esemplificative dei beni e si rimanda all'allegato Rilievo Fotografico per ulteriori immagini

2.3. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, facente parte di un isolato composto da edifici a destinazione residenziale, è situato in di fronte a palazzina produttiva. La zona è contigua agli scali della Stazione centrale.

2.4. Certificazioni energetiche

Sul sito del CENED non è presente un attestato di Prestazione Energetica

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'Amministrazione ha inviato la documentazione tecnica relativa agli impianti (all.12-19)

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20.06.2025 alla presenza del Custode Giudiziario era presente il fratello della debitrice

3.2. Esistenza contratti di locazione

A fronte della richiesta l'Agenzia delle Entrate ha inviato Comunicazione riguardante la non sussistenza di contratti registrati. (all. 7-8)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxx

Proprietà 1/1
dal 07.06.2005 ad oggi
In forza di atto di compravendita stipulato da Notaio xxx

4.2. Precedenti proprietari

xxx

Proprietà 1/1
dal 27.09.2004 fino 07.06.2005
In forza di atto di compravendita stipulato da xxx

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti del 13.01.2025 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza **(all.4)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all. 9-10)** alla data del 17.06.2005 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

.....

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il xxx

Ipoteca in rinnovazione iscritta il xxxx

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 20.12.2024 ai nn. xxx

Altre trascrizioni

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da ing. xxx che a fronte della richiesta della scrivente ha fornito le seguenti informazioni:

(allegati 11-12-13-14-15-16-1-18-19 a cui si rimanda)

6.1. Spese di gestione condominiale

Millesimi: proprietà e spese generali 12,910 (si rimanda ad allegato 16 per altri millesimi)

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa €3.200 anno

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 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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano:

ARU- Ambiti di rinnovamento urbano- Titolo II- capo VI – tessuti di rinnovamento urbano (art.23)

Carta della fattibilità geologica e idraulica: classe III- fattibilità con consistenti limitazioni

Tavola R05 Vincoli Amministrativi per la difesa del suolo: zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso: Aree intorno agli osservatori astronomici (art.9.3)

Sensibilità paesaggistica bassa- classe 2

Edificio edificato prima del 1° settembre 1967 in forza di Licenze edilizie del 17.10.52 e 25/10/60 con licenza di occupazione n.114 del 5 aprile 1966

Successivamente sono state effettuate modifiche in forza di:

- Autorizzazione in sanatoria n.215 del 17.07.1997 per opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne al piano cantina ed apertura vano porta
- Denuncia di Inizio attività ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 PG.653332/2004 del 21.06.2004 per *"frazionamento di un immobile in tre U.I. con cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio e per le Altre due da negozio a residenziale con demolizione di tavolati e costruzione in altre posizioni con formazione di n.2 servizi igienici sanitari nel piano cantinato come previsto dall'art. 10.4 del R.E."*
- PG.47.553/2005 del 18.01.2005 (sostituzione della precedente DIA) *"per leggera modifica della distribuzione interna, per quanto concerne l'altezza del piano cantinato non c'è stata nessuna opera ma la differenza dell'altezza è dovuta ad una imprecisa rilevazione metrica"*.
- Dichiarazione di fine lavori PG.233.701/2005 del 09.03.2005

7.1. Conformità Edilizia

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme ai contenuti dell'ultima pratica edilizia.

Difficoltà rilevate:

- Mancanza della porta di accesso al ripostiglio in quota
- Risultano demolite alcune porzioni dei divisori al piano soppalcato
- Rilevati divisori per creazione ripostiglio sottoscala

Per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio si quantifica un importo complessivo per la predisposizione della pratica edilizia a sanatoria, compresi oneri professionali, sanzione, spese tecniche, da euro 3.000,00 a euro 4.000,00 pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

Inoltre si quantificano i costi per le opere per la chiusura del soppalco con pannelli di cartongesso e fornitura ed installazione porta. I costi possono essere stimati, a seconda della tipologia tecnica d'intervento e delle variabili di prezzo che possono venire richieste da un appaltatore rispetto ad un altro, tra un minimo di euro 3.000 ed un massimo di euro 5.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa **€4.000,00**

7.2. Conformità catastale

La planimetria catastale risulta conforme ai contenuti della pratica edilizia PG.47.553/2005 del 18.01.2005, eccetto le porzioni di muratura create per la creazione dei ripostigli sotto scala

Per il ripristino della conformità si consiglia di predisporre variazione catastale evidenziando le porzioni in muratura; per la predisposizione della variazione catastale e i diritti di segreteria si quantifica un costo pari ad **€600,00**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
--------------	---	--------------	--

Appartamento PT	37	1,00	37
soppalco	20	0,50	10
Piano seminterrato	36,60	0,50	18
TOTALE ARROTONDATO			65,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni e a tal fine si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo

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

Qui di seguito si espongono alcune offerte di vendita estratte dal sito di immobiliare.it per unità nello stesso segmento di mercato:

Offerte di vendita: Immobiliare.it (ricerca effettuata in data 7.07.2025)

1) Bilocale Via Gianfranco Zuretti 55

Mq.50- richiesta €295.000 – piano 1 – ristrutturato - €/mq.5.900-10%=**€/mq.5.300**

2) bilocale Via Giovanni Battista Sammartini 69

Mq.48- richiesta €220.000 – piano 1 – da ristrutturare- €/mq.4.583-10%=**€/mq.4.125**

3) Bilocale Via Gianfranco Zuretti 46

Mq.60- richiesta €315.000 – piano 2 – da ristrutturare - €/mq.5.250-10%=**€/mq.4.725**

Dalle indagini sopra evidenziate si verifica che le offerte di vendita mostrano valori abbastanza allineati con i valori esposti da listino OMI di seguito evidenziato:

LISTINO AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Fonte: OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate MILANO
 MAGGIOLINA
 PARCO TROTTER
 LEONCAVALLO
 (2° semestre 2024)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Ottimo	4700	6800	13,6	22
Abitazioni civili	Normale	3300	4600	9,2	13,5
Abitazioni di tipo economico	Normale	2300	3300	7,3	9,8
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3400	4300	9,9	12,5
Box	Normale	1800	2750	6,5	10,5
Magazzini	Normale	500	850	3,5	5,8
Negozi	Normale	1850	3300	11,5	20
Uffici	Ottimo	1800	2800	9	15,5
Uffici strutturati	Ottimo	2100	3100	11	17
Capannoni industriali	Normale	750	950	5	6,5
Laboratori	Normale	800	1350	5	8,5

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

- Livello di piano
- esposizione e luminosità
- + Condizioni manutentive fabbricato e parti comuni: buono
- + stato manutentivo appartamento: buono

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti la scrivente ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare descritta nella presente relazione- valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni verificate all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente- **il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura: €/mq.4.500**

descrizione	categoria	MQ.	Prezzo unitario (€/m²)	Valore complessivo (1/1)
appartamento	A/3	65	4.500,00	€292.500,00
Totale Arrotondato				€293.000,00

9.3. 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 1	€293.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€14.650,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	-€8.100,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€6.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€263.85000
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni libero arrotondato	€264.000,00

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta Arch. Francesca Bavestrelli 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 mail 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: 7 luglio 2025

I'Esperto Nominato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI:

- 1) Visura storica catastale
- 2) Estratto di mappa
- 3) Planimetria catastale
- 4) Atto provenienza
- 5) DIA 2004/2005
- 6) Pratica edilizia 1997
- 7) Comunicazione Ag. Entrate 2
- 8) Comunicazione Ag. Entrate
- 9) Elenco sintetico formalità
- 10) Iscrizione ipoteca in rinnovazione
- 11) Licenza occupazione 1965
- 12) Dichiaraz conformità imp. Elettrico
- 13) Estratto conto
- 14) Estratto conto gestione 23-24
- 15) Millesimi
- 16) Regolamento condominio
- 17) Rinnovo CPI
- 18) Rilievo fotografico
- 19) Perizia Privacy