

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 537/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Padova n. 100



**LOTTO UNICO**  
(Appartamento con cantina)

Bene in **Milano (MI)**  
via Padova n. 100 piano 3-S1

---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Beni in: MILANO via Padova 100  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio **236** particella **1** subalterno **704**

**Detenzione del bene**

al sopralluogo in uso agli esecutati

**Contratti di locazione in essere**

No (scaduti)

**Comproprietari**

Nessuno

**Conformità edilizia**

no

**Conformità catastale**

no

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 116.000,00

da occupato: € 99.000,00

**LOTTO UNICO**  
(Appartamento con cantina)

Bene in **Milano (MI)**  
via Padova n. 100 piano 3-S1

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione giuridica del bene**

in Comune di Milano via Padova n. 100 appartamento al piano terzo composto di due locali e servizio, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

**1.2. Quote e tipologia del diritto**

Proprietà per **1/2** di [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] celibe  
C.F. [redacted]

Proprietà per **1/2** di [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] coniugato in regime di separazione dei beni  
C.F. [redacted]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)**

Proprietà per **1/2** di [redacted] nato in [redacted]  
[redacted]  
C.F. ML [redacted]

Proprietà per **1/2** di [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] coniugato in regime di separazione dei beni  
C.F. [redacted]

dati identificativi:

**fg. 236 part. 1 sub. 704**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 66 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Milano (MI) via Padova n. 100 piano 3-S1;

**1.4. Coerenze**

A partire da nord-est e proseguendo in senso orario.

Dell'appartamento: via Padova; altro appartamento, ballatoio comune; altro appartamento.

Della Cantina: via Padova; altra cantina; corridoio comune e altra cantina; altra cantina.

**2. DETENZIONE DEL BENE**

**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivete dalla figlia di uno degli esecutati che ha dichiarato di occupare i con il padre (esecutato) e con i propri familiari.

## 2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate ha fornito tre contratti di locazione che tuttavia risulterebbero scaduti (**all. 2**).

Considerata la dichiarazione della figlia di cui sopra si ritiene che non vi siano contratti opponibili alla procedura.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 11/08/2020 (**all. 3**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**  
//
- **Atti di asservimento urbanistico**  
//
- **Altre limitazioni d'uso**  
//

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria n. 23387 del 12/12/2005** favore: BA

de c (domicilio ipotecario eletto: MILANO  
e contro: o ir //

era nato in S

per Euro 330.000,00 di cui Euro 165.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Acquaro Alfredo, Notaio in Milano, in data

- **Pignoramenti**

**Pignoramento Immobiliare n. 34859 del 07/08/2020** favore: F

in (TV), (Richiedente: PER CONTO AVV. F  
OLMETTO, 17 20123 MILANO) e contro: A lion

Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'appello Di Milano, in data 03/07/2020  
rep.7907

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli

sopracitati (**all. 4**).

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio riferisce quanto segue: (**all. 5**)

- 1) *Le spese condominiali annuali ammontano indicativamente ad € 1.300,00 annui.*
- 2) *Le spese delle ultime due gestioni sono state di € 2.357,43 (Gest. Ord. 2019) ed € 3.538,14 (Gest. Ord. 2020). Gli importi risultano più alti di quanto indicato al punto 1 perché purtroppo si sono chiuse alcune procedure legali di recupero crediti che hanno determinato la necessità di ripartire tra i condomini il debito pregresso non recuperato attraverso la vendita all'asta degli immobili (la situazione finanziaria del condominio purtroppo non è proprio rosea).*
- 3) *I condomini stanno valutando la realizzazione dell'impianto ascensore (al momento non presente). Sono state raccolte delle offerte ed i condomini, a maggioranza, hanno manifestato parere favorevole. Sono tuttavia da risolvere alcune questioni preliminari ed i preventivi verranno aggiornati e sottoposti ad una nuova assemblea.*
- 4) *I millesimi di proprietà sono 27,80.*
- 5) *Allego copia regolamento di condominio.*
- 6) *Mi risulta che l'immobile non sia locato ma sia occupato dai proprietari.*
- 7) *Non mi risultano.*
- 8) *Abbiamo fatto il CIS a luglio. Il tecnico ha dato parere favorevole ma devono essere effettuati degli interventi di consolidamento (sono in attesa di un computo metrico dall'ingegnere)*
- 9) *Amianto: il laboratorio di falegnameria in prossimità dell'edificio ha la copertura in amianto. Abbiamo sollecitato la rimozione, ma, al momento, senza successo.*
- 10) *Al momento non mi viene in mente nulla.*

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

##### 4.4. Attestazione APE:

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

##### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita

#### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) che fa stato fino al 11/08/2020 (**all. 3**) si evince:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Acquaro Alfredo del 14/11/2005 rep. \_\_\_\_\_ rascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 12/12/2005 al n. \_\_\_\_\_ ormalità; favore \_\_\_\_\_ per 1/2 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 di piena proprietà; contro: Italia Marco nato a Milano il \_\_\_\_\_

08/08/1958 per 1/2 di piena proprietà, €  
/2 di piena proprietà **(all. 6)**.

- Ante ventennio di proprietà di l... ato a ... 1/2 di piena proprietà, ... iata a Milano il ... per 1/2 di piena proprietà, l'oro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Roberto Bossi del 26/01/1993 ... scritto presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano l'03/02/1993 al formalità.

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Espletata richiesta di accesso atti presso il competente ufficio del Comune di Milano, questi, in data 02/02/2021 rispondeva a mezzo e-mail quanto segue: **(all. 7)**. *"In riferimento all'istanza in oggetto si comunica che, gli atti di fabbrica richiesti risultano irreperibili, in quanto presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro.*

*Per quanto riguarda le modifiche richieste, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia, relativamente agli anni 2002/2011".*

Lo scrivente perito dichiara che la costruzione dell'edificio in cui si trovano gli immobili pignorati è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

### 6.2. Conformità edilizia/catastale:

Non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia in quanto non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica.

Al sopralluogo si è riscontrata la realizzazione di una tramezzatura, non presente nella scheda catastale del 27/06/2005, a creazione di un vano attualmente illecitamente utilizzato come camera da letto.

### 6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per mantenere la parete di cui sopra dovrà essere presentata pratica a sanatorio.

Costo presumibile € **3.000,00** comprendente: sanzioni e professionista incaricato alla presentazione della pratica comunale e redazione di modello DOCFA da presentare a Ag. Entrate.

In alternativa, con costo analogo, si dovrà provvedere alla rimozione della tramezzatura.

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica MAGGIOLINA/PARCO TROTTER/LEONCAVALO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: autobus 93 e 56

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,6 Km tangenziale Est Cascina Gobba.

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio **(all. 8)**

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- Struttura: mattoni;
- facciate: zoccolo in pietra indi intonaco tinteggiato arricchite da lesene in cemento;
- accesso: portone su strada in legno;
- ascensore: non presente;
- scale: a rampe parallele con gradini in pietra e distribuzione a ballatoio;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: facciata su strada e vano scale non in ottime condizioni;

### **7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)**

in Comune di Milano via Padova n. 100 appartamento al piano terzo composto di due locali e servizio, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

#### appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h 1.7 circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura al naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: caldaietta a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,85 circa;
- condizioni generali: non in ottime condizioni; sono presenti alcune muffe sui ponti termici.

#### Cantina

- piano: cantinato
- porta di accesso: in legno;
- finestratura: bocca di lupo;
- pareti: ad intonaco;
- pavimento: in battuto di cemento
- condizioni generali: pessime; presenza di tubazioni condominiali.

---

## **8. CONSISTENZA**

### **8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	65,2	100%	65,2
cantina	m <sup>2</sup>	3,6	25%	0,9
		<b>68,8</b>		<b>66,1</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali

## 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica MAGGIOLINA/PARCO TROTTER/LEONCAVALO

Valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,4 / prezzo max. 9,35 (Euro/mq mese)

### 9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	66,1	€ 2.000,00	€ 132.200,00
				<b>€ 132.200,00</b>

**9.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO	€ 132.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.610,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 5.895,57
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 116.694,43

**9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>APPARTAMENTO con cantina MILANO (MI) via Padova n. 2 piano: 3-S1 foglio 236 particella 1 subalterno 704</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 116.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 99.000,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; <b>valutati a corpo e non a misura</b>	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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'esecutata a mezzo e-mail.

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: 05/09/2021

**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Risultanze interpellato da Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Aggiornamento pregiudizievoli
- 05) Risposte da amministratore + regolamento cond.
- 06) Atto provenienza
- 07) Atti edilizi
- 08) Rilievo fotografico



