

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RGE 1116/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, viale Cassala n. 3



## INDICE SINTETICO

### **Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Milano viale Cassala n. 3 piano 8  
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]  
dati identificativi: foglio **516**, particella **22**, subalterno **35**

### **Stato occupativo**

Libero

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno intestato al debitore quale dante causa

### **Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi conforme

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale non è in banca dati, non è quindi possibile esprimere giudizio in merito.

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 141.000,00** proprietà intera quota

# LOTTO UNICO

(Appartamento)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio di nove piani fuori terra, oltre piano piano interrato, con accesso da viale Cassala n. 3.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano ottavo composto da due locali e servizi, senza pertinenze.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 20/09/2021 trascritto il giorno 05/11/2021 ai nn. 86784/60358 (**all. 1**) gravante sulla quota di **1/1** del diritto di **proprietà** dell'immobile di \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_.

**NOTA:** di documenti in atti non si evince lo stato civile del debitore al momento dell'accettazione tacita di eredità del bene oggetto di stima;

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (**all. 2**)

Dati identificativi: foglio **516**, particella **22**, subalterno **35**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3,5 vani; sup. catastale non indicata; rendita € 343,44 indirizzo: Comune di Milano, viale Cassala n. 3, piano 8.

**NOTA:** in banca dati di Agenzia Entrate non è presente la planimetria catastale. La scrivente ha provveduto a farne richiesta (**all. 3**); ad oggi l'istanza non è stata evasa.

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

Unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, vano scala e ascensore comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene 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 del 05/11/2021 ai nn. 86784/60358, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico di \_\_\_\_\_, sopra generalizzato.

## 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti pubblici: linea bus 325 (Corsico – Romolo M2), linea bus 351 (Buccinasco – Romolo M2), linea tram 2 (P.le Nigrelli – P.le Bausan).

A 1km circa dalla linea metropolitana M2 (fermata Porta Genova).

Principali collegamenti viabilistici: a 8km circa dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4)

Fabbricato edificato negli anni '50 del novecento.

- facciate: zoccolo a doppia altezza rivestito in lastre di pietra, indi rivestimento in ceramica;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: palladiana in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente (da lunedì a sabato la mattina);
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4, all 5)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano ottavo composto da due locali e servizi, senza pertinenze.

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo eccetto in bagno, in PVC;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in vetro e legno tamburato finitura colore bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: in ceramica in bagno, altri vani in marmette in cemento e graniglia di marmo;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,90m circa;
- condizioni generali: sufficienti (infissi e intonaci in cucina in cattivo stato manutentivo)

## 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 516, mappale 22, sub. 35 non risulta censito al catasto energetico.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 9/05/2022 (all. 6), unitamente al custode giudiziario. Al sopralluogo era presente il debitore, sig. \_\_\_\_\_ che dichiarava di occupare il bene da solo.

## 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 (all. 7) ricevendo esito negativo.

#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti ([all. 8](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 9](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 10](#), [all. 11](#), [all. 12](#)), eseguite il 17/08/2022 (escluso all. 12), risulta quanto segue:

##### 4.1. Proprietà attuale

**Proprietà** per 1/1 di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, in forza di ordinanza n. 31608/2020 RG del Tribunale di Milano, e accettazione tacita dell'eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 22/04/2021 ai nn. 30582/21167 a carico di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_.

##### 4.2. Precedenti proprietà

Al ventennio l'immobile risulta di proprietà di \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, in particolare:

- l'immobile è stato acquistato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, sopra generalizzata, in comunione legale, in forza di atto di compravendita in data 20/12/1985, in autentica del Notaio CRESTETTO Roberta di Sesto San Giovanni, n. 3908 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 14/01/1986 ai nn. 3504/2922;
- con Decreto di omologazione di separazione consensuale del Tribunale di Milano – in data 27/07/1990 (verbale del 26/06/1990) trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 04/08/1990 ai nn. 32420/23142, il signor \_\_\_\_\_, scioltasi la comunione legale dei beni, ha assegnato alla propria moglie signora \_\_\_\_\_, la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà dell'immobile oggetto di stima;
- la signora \_\_\_\_\_ è deceduta in data 17/10/2010, chiamando a succedere il signor \_\_\_\_\_, essendo premorto il signor \_\_\_\_\_ in data 13/02/2009 (la dichiarazione di successione non appare trascritta);

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti ([all. 8](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 9](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 10](#), [all. 11](#), [all. 12](#)), eseguite il 17/08/2022 (escluso all. 12), risulta quanto segue:

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

###### ▪ Domande giudiziali o altre trascrizioni

###### Domanda giudiziale

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 5/11/2021 ai nn. 86784/60358 in forza di atto giudiziario emesso in data 20/09/2021 rep. 3156

a favore:

CONDOMINIO VIALE DI CASSALA 3 MILANO con sede in Milano, c.f. 80173040157

contro:

, nato a                      il giorno                      , c.f.

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 516, particella 22, subalterno 35, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria**

nessuna

- **Ipoteca giudiziale**

nessuna

- **Altre trascrizioni**

**Accettazione tacita di eredità** trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/04/2021 ai nn. 30582/21167 atto per causa di morte del 17/10/2010

a favore:

, nato a                      il giorno                      , c.f.

contro:

, nata a                      il                      , c.f.

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1. Spese di gestione condominiale (all.14, all. 15)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Belli, con sede in Milano, via F. Olgiati 26. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

|   |             |
|---|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria                          | € 2.100,00; |
| - spese insolte gestione ordinaria esercizio in corso 2022/2023 | € 1.001,98; |
| - spese insolte gestione ordinaria esercizio 2021/2022          | € 2.264,18; |
| - spese straordinarie insolte per rifacimento della facciata    | € 2.264,18; |

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 insolte 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 ([all. 15](#), [all. 16](#), [all.17](#))

- **Licenza Edilizia** atti n. **80768/18636** del **23/07/1956**, rilasciata dalla sig. ra Nanda Marini Paolucci per "la costruzione di fabbricato di nove piani fuori terra ad uso abitazione";
- **Licenza Edilizia** atti n. **186562/41689** del **22/11/1957**, rilasciata dalla sig. ra Nanda Marini Paolucci per "modifica opere autorizzate il 23/07/1956 con licenza in atti 80768/18636/56";
- **Nulla Osta** Corpo Vigili del Fuoco;
- **Collaudo cementi armati**;
- **Licenza di occupazione n. //** atti n. // del //

**NOTA:** la scrivente dichiara di aver visionato la Licenza di Occupazione, si segnala tuttavia che le immagini del documento ([all. 16](#)) sono fuori fuoco.

### 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** ai titoli edilizi di cui al precedente punto 7.1.

### 7.3. Conformità catastale

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità catastale.

**NOTA:** in banca dati di Agenzia Entrate non è presente la planimetria catastale. La scrivente ha provveduto a farne richiesta ([all. 3](#)); ad oggi l'istanza non è stata evasa.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Nessuna regolarizzazione necessaria.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

//

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali 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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| COPRO A destinazione | U.M. | sup. lorda  | coeff. | superficie omogeneizzata |
|----------------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento         | mq.  | 46,0        | 100%   | 46,0                     |
| balcone              | mq.  | 1,0         | 30%    | 0,3                      |
|                      |      | <b>47,0</b> |        | <b>46,3</b>              |
|                      |      | 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
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari (media annunci per appartamenti ristrutturati in zona 4.900€/mq)

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
 periodo: 2° semestre 2021 – semicentrale SOLARI/P.TA GENOVA/ASCANIO SFORZA

Comune: Milano

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 2.500,00 a 3.200,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 3.300,00 a 3.600,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi

periodo: 2° semestre 2021

Settore SUD – Navigli - Cassala

appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 3.800,00 a 4.900,00

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 3.000,00 a 3.800,00

**9.3. Valutazione:**

| ID           | categoria catastale | sup. commerciale mq | valore €/mq | valore complessivo  |
|--------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| appartamento | A/3                 | 46,3                | 3.300,00    | <b>€ 152.790,00</b> |

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| • Valore LOTTO (appartamento)   | € 152.790,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi                  | -€ 7.639,50         |
| • Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente | € 0,00              |
| • Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)     | -€ 4.200,00         |
| valore del bene al netto delle decurtazioni                                     | <b>€ 140.950,50</b> |

**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:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>MILANO viale Cassala n. 3</b>   |                     |
| foglio <b>516</b> , particella <b>22</b> , subalterno <b>35</b>  |                     |
| appartamento al piano ottavo (senza pertinenze)  |                     |
| <b>Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero <u>intera quota</u>:</b>   | <b>€ 141.000,00</b> |
| <small>(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)</small> |                     |

**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 accordatole, 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 06.09.2022



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** richiesta visura planimetrica catastale
- all. 4.** documentazione fotografica
- all. 5.** pianta appartamento (da rilievo durante il sopralluogo)
- all. 6.** verbale di sopralluogo
- all. 7.** istanza ed esito Agenzia Entrate
- all. 8.** Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile elenco sintetico formalità
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo elenco sintetico formalità
- all. 12.** Ispezione ipotecaria trascrizione accettazione tacita di eredità
- all. 13.** documentazione amministrazione condominiale regolamento
- all. 14.** regolamento condominiale
- all. 15.** documentazione comunale Licenza Edilizia del 23/07/1956
- all. 16.** documentazione comunale Licenza Edilizia del 22/11/1957
- all. 17.** Nulla Osta dei vigili del fuoco e collaudo dei cementi armati
- all. 18.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19.** giuramento dell'esperto

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*