

## **Tribunale di Milano III Sez. Civile**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Via Castelvetro n.13**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1666/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
12-6-2018 h. 11,15

Giudice delle  
esecuzioni: **Dr.ssa Gabriella Mennuni**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1: ufficio con cantina**

Esperto alla stima: **arch. Silvia Portaluppi**  
Codice fiscale: PRTSVV66D44F119V  
Partita IVA: 11558010150  
Studio in: Via Rovido 2 - Buccinasco (Mi)  
Telefono e fax :02/48.84.14.28  
Email: [architettoportaluppi@libero.it](mailto:architettoportaluppi@libero.it)  
PEC: [portaluppi.9154@oamilano.it](mailto:portaluppi.9154@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

### **Lotto 1:** ufficio con cantina

#### **Dati Catastali**

Bene in : Via Castelvetro n.13 MILANO  
Categoria: cat. A10 (uffici)  
Dati Catastali: foglio 261 particella 344, subalterno 15

#### **• Detenzione del bene**

Al sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 213.340,00

Beni in **MILANO**  
Via Castelvetro n.13

## Lotto 1:

(ufficio con cantina)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano via Castelvetro n.13 unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno/rialzato composto da 2 locali ed un servizio igienico oltre a cantina posta al piano seminterrato

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà.

#### 1.3 Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestazione: 1/1 di [redacted] ena proprietà

Dati identificativi: fg. 261 part. 344, subalterno 15

Dati classamento: cat. A10 classe 4° consistenza 3,5 vani Rendita catastale €. 1.825,68

Indirizzo: Via Castelvetro n.13 p. T/S1

#### 1.4 Coerenze:

dell'ufficio: da Nord in senso orario: vano scala comune, A.U.I.U., via Fauchè, via Castelvetro, A.U.I.U., A.U.I.U.

della cantina: da Nord in senso orario: altra cantina, passaggio comune, altra cantina, altra cantina, altra cantina.

**Nota bene:** la scrivente SEGNALE che non è stato possibile individuare durante il sopralluogo la cantina oggetto della procedura immobiliare così come indicata nella scheda catastale.; le coerenze sopra indicate sono ricavate esclusivamente sulla base della planimetria catastale.

### 2. DETENZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### 2.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 26/02/2018 l'immobile risulta libero.

#### 2.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura e aventi l'esecutato come dante causa.

---

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

---

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Mauro Baiardi, che fa stato fino al 9/10/2017 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizie-  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuno
- Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.

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

- **Iscrizioni:**

**IPOTECA LEGALE** a favore di [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
contro [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
derivante da: ruoli esattoriali scaduti (art. 77 del D.P.R. N.602 del 1973  
Importo capitale: € 4.628.370,43  
Importo totale : € 9.256.740,86 ;  
Iscritta a MILANO 1 in data 14/10/2014 ai nn. 51059/7827

- **Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
contro [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
derivante da: verbale di pignoramento immobili del 20/07/2017 REP. N. 29431;  
trascritto a MILANO 1 in data 21/08/2017 ai nn. 62156/42070

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Altre trascrizioni**

Si fa presente che sull'immobile oggetto dell'esecuzione era stato trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 al n. generale 30268 art. 2268 in data 13/06/2013 un decreto di sequestro preventivo a favore

---

dell'Erario dello Stato su richiesta della Guardia di Finanza di Savona fino alla decorrenza di €. 130.339,08. Con successiva annotazione eseguita n data 20/01/2016 al. n. generale 2309 art. 493 il bene in oggetto è stato DISSEQUESTRO in forza di ordinanza del Tribunale di Savona del 30/10/2015 rep. 689

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER-Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

---

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

##### 4.1 Spese di gestione condominiale (all.6)

In seguito alla richiesta dell'Esperto l'amministratore ha fornito i seguenti dati:

- **Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:** €. 680,00 circa
- **Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** €. 16.375,91
- **Spese straordinarie deliberate:** nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi 2 anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di Trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

Nessuno

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

No

##### 4.4 Attestazione APE

L'unità immobiliare risulta censita al catasto energetico al n. 1514605126812 del 23/11/2012 classe energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 424,49 Kwh/mqa.

##### 4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

---

#### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Mauro Baiardi, che fa stato fino al 9/10/2017 si evince:

##### 5.1 Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 13/02/1991 ad oggi

in forza di successione testamentaria in morte della sig.ra [redacted] deceduta a Finale Ligure il 13-02-1991

Denuncia di successione registrata a Milano al n. 7205 e trascritta a Milano 1 in data 14/0/2001 al n.genele 27416 art. 18803.

Eredità accettata tacitamente in forza di atto autentificato dal Notaio carlo De Mojana di Cologna di Varese del 29/10/1992 rep.60914 trascritto a a Milano 1 in data 21-04-1999.

##### 5.2 Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà [redacted]

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

---

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso l'archivio storico Biblioteca Trivulziana

- Licenza edilizia per costruzione di casa di abitazione anno 1911
- Verbale di terza visita anno 1911

### Pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano (all.5)

- Concessione in sanatoria n. 4681 rilasciata in data 19/02/2003 per le seguenti opere: "*Modifiche interne con cambio d'uso da abitazione ad ufficio di mq. 48,70 al piano terra.*"
- Certificazione di abitabilità/agibilità relativa alla concessione di cui sopra.

### 6.2 Conformità edilizia/catastale

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi con i tipi edilizi reperiti presso gli uffici competenti.

Lo stato di fatto rilevato corrisponde all'ultimo tipo edilizio depositato.

Sulla base quindi della documentazione fornita alla scrivente la costruzione appare REGOLARE, salvo diverse disposizioni degli uffici competenti.

### 6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali

Nessuna ad eccezione delle verifiche necessarie per l'individuazione della cantina il cui costo è quantificato forfettariamente in €. 2.500,00

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

---

### 7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Zona: municipio 8 zona SARPI semicentrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt circa fermata Gerusalemme M5

### 7.2 Caratteristiche edificio

Edificio di 5 piani fuori terra + un piano seminterrato.) costruito nell'anno 1911

Struttura: muri portanti in laterizio. Solai in legno.

Facciate: intonaco tinteggiato con fascia marca piano

Accesso: portone in legno a doppio battente

Ascensore: presente

Condizioni generali dello stabile: discrete

### 7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti degli immobili oggetto della procedura

---

Ufficio posto al piano terreno dello stabile composto da 2 locali più servizio igienico. L'unità immobiliare è dotata inoltre di una cantina posta al piano seminterrato che non è stato possibile identificare durante il sopralluogo.

Esposizione: doppia

Pareti: tinteggiate

In ceramica nel bagno fino ad altezza porta

Pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno

Infissi esterni: doppio serramento in alluminio e in legno. Oscuranti in legno scorrevoli all'interno della muratura perimetrale.

Porte interne: in legno tamburato

Imp. Citofonico: presente

Imp. Elettrico: sottotraccia

Imp. idrico: sottotraccia

Imp. Termico: impianto di condizionamento con inverter e funzionamento in pompa di calore.

Acqua calda prodotta da boiler elettrico installato nel locale bagno.

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc e doccia

Imp. Condizionamento: presenti n. 3 unità tipo "split"

Altezza locali: fino a m. 2.85 circa

Condizioni generali dell'unità immobiliare: discrete.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all.3) ed il rilievo planimetrico effettuato dalla scrivente al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivo dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
ufficio	mq.	68,00	100%	68,00
cantina	mq.	15,00	20%	3,00
		83,00 mq. lordi		71,00 mq commerciali

N.B. La metratura del locale cantina è stata ricavata sulla base della scheda catastale non essendo stato possibile individuare la stessa in loco. Per lo stesso motivo è stato assegnato un coefficiente prudenziale del 20%.

---

## 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 come "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2 Fonti d'informazione**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei registri di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

**9.3 Parametri estimativi**

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 2° semestre 2017  
 Comune: Milano  
 Zona C16 : CENISIO-FARINI-SARPI  
 Valore mercato uffici 2.350/2.900,00 (Euro/mq)

**9.4 Valutazione LOTTO1**

L'Esperto ha applicato un aumento del 10% al valore massimo di zona per la collocazione particolarmente favorevole, al piano rialzato, dell'ufficio.

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Ufficio	A10	71	€. 3.200,00	€. 227.200,00

€. 227.200,00



#### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO 1	€. 227.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€. 11.360,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€. 2.500,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€. 213.340,00

MILANO Via Castelvetro n.13	
Fg. 261 mapp. 344 sub.15	
Prezzo di vendita del LOTTO1 nello stato di "libero":	€. 213.340,00
Prezzo di vendita del LOTTO1 nello stato di "occupato":	€. 160.005,00
<hr/>	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

---

#### 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

---

Non ricorre il caso

---

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

---

Non ricorre il caso

Il sottoscritto arch. Silvia Portaluppi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'esecutato.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Buccinasco 17/05/2018

---

*Arch. Silvia Portaluppi*  
(documento firmato digitalmente)

**DISTINTA DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 Fotografie

Allegato 2 Atto di provenienza

Allegato 3 Documenti catastali: Planimetria catastale-visura-estratto di mappa

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Pratiche edilizie

Allegato 6 Spese di gestione condominiale