

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1381/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.10.2019 – ore 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** geom. Sara Dragone  
**Codice fiscale:** DRGSRA89M61F205K  
**Studio in:** Viale Ungheria 46 – Milano  
**Email:** saradrg2108@gmail.com  
**Pec:** sara.dragone@geopec.it

## INDICE SINTETICO

La scrivente riporta di seguito l'attuale identificazione catastale, precisando che essa non è coerente con quanto denunciato presso il Comune di Milano.

Pertanto si raccomanda la lettura del capitolo dedicato alla regolarità catastale ed edilizia.

### 1 Dati Catastali -

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Categoria:** [A/3] abitazione di tipo economico

**Dati Catastali:** foglio 544, particella 400, subalterno 703

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Possesso:** libero

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

### 4 Creditori Iscritti

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** \_\_\_\_\_

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna risultante dalle trascrizioni.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001 **Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Biella n. 22 – Milano - 20143

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 12.500,00

\*

Beni in Milano – 20143  
Via Biella n. 22

**Lotto:** 001

**1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Milano - Via Biella n. 22

**Quota e tipologia del diritto:** \_\_\_\_\_

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione

Comune di Milano – Via Biella n. 22 - piano: S1, foglio 544, particella 400, subalterno 703, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, sup. catastale 37 mq, rendita € 268,56.

Variazioni catastali:

DIVISIONE del 06/07/2006 protocollo n. MI0441915 in atti dal 06/07/2006 (n. 45636.1/2006) - attuale sub. 703

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/07/2003 protocollo n. 639665 in atti dal 18/07/2003 (n. 43854.1/2003) – ex sub. 702

VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n.279564.1/1998) – ex sub. 50

VARIAZIONE del 16/06/1998 in atti dal 16/06/1998 RIP. VAR. N. 4951 DEL 14-03-79 (n. 279376.1/1998) ex sub. 28

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,13 – dato fornito dall'Amministrazione condominiale.

Confini – come da Rogito e ultima planimetria catastale:

cortile comune – altra unità – scale – altre unità su due lati.

**Note sulla conformità catastale:**

**L'unità immobiliare**, come rappresentata nella planimetria catastale dell'anno 2006 presente in banca dati, **non risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.**

In particolare il locale "soggiorno/cottura" risulta suddiviso tramite tavolato dotato di serramento porta, a formare 2 locali – il bagno risulta di minor dimensione, in quanto il tavolato contenente il serramento porta è stato spostato verso l'interno del bagno stesso, formando di conseguenza un disimpegno di ingresso di maggiori dimensioni – la

porta di ingresso al locale soggiorno / cottura risulta slittata verso il tavolato a confine con il bagno.

Inoltre l'altezza utile interna risulta di m 2,80 e non 3,80 come indicato nella planimetria catastale.

**Circa l'uso dell'unità immobiliare variato da deposito ad abitazione**, con scheda catastale del 18/07/2003 protocollo n. 639665 in atti dal 18/07/2003 (n. 43854.1/2003), **la scrivente segnala di non aver riscontrato alcuna pratica comunale di supporto.**

Inoltre, la scrivente ha provveduto alla lettura degli atti di acquisto succedutisi nel tempo, riscontrando quanto segue:

Atto Notaio Riccardo Ivaldi – rep. 230027/11117 del 04.10.2006 – tras 84107/50684 del 09.10.2006 – vendita del bene (oggetto di Pignoramento) catastalmente identificato al fg 544 – mapp. 400 – sub. 703 – abitazione:

- l'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato rispetto alla quota cortile e non a " ... (piano terra rispetto al piano di calpestio)..." come riportato nell'Atto.

- non risulta citata alcuna pratica edilizia di frazionamento a supporto della variazione catastale per "divisione" dell'anno 2006.

- risulta citata D.I.A. n. PG 846216 del 09.08.2004; a seguito di tale pratica è stata eseguita la sopracitata variazione catastale nell'anno 2006 (ultima planimetria in banca dati).

Atto Notaio Massimo Cesario - rep. 5662/3793 del 28.07.2004 – tras 60392/34499 del 03.08.2004 – vendita del bene catastalmente identificato al fg 544 – mapp. 400 – sub. 702 - abitazione:

- l'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato rispetto alla quota cortile e non a " ... (piano terra rispetto al piano di calpestio)..." come riportato nell'Atto.



- non risulta citata alcuna pratica edilizia a supporto della variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione dell'anno 2003.

Atto Notaio Roberto Bossi – rep. 176802/16074 del 27.11.2002 – tras 75756/45473 del 02.12.2002 – vendita del bene catastalmente identificato al fg 544 – mapp. 400 – sub. 50 - deposito:

- non risulta citata alcuna pratica edilizia a supporto della variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dell'anno 1998.

La scrivente ha inoltre reperito le precedenti planimetrie catastali degli anni 1998 – 2003 e 2006 – verificandone la corrispondenza con quanto dichiarato nelle motivazioni di presentazione delle pratiche Docfa.

**Per quanto sopra esposto la scrivente rimanda alla lettura del capitolo dedicato alla regolarità edilizia.**

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** zona sud del Comune di Milano - denominata "Barona".

**Area urbanistica:** residenziale – commerciale.

**Servizi presenti nella zona:** servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:** bus e Metropolitana Stazione "Famagosta".

## **3. STATO DI POSSESSO: libero**

La scrivente ha inoltrato richiesta presso l'Ufficio del Registro circa la presenza o meno di contratti riguardati l'unità oggetto di questa Procedura, riscontrando la stipula di un contratto di comodato registrato in data 27.11.2014.

La scrivente veniva informata dal Custode giudiziale di avere incaricato un fabbro per l'apertura della porta di ingresso all'unità immobiliare, in quanto nessuno aveva preso contatti onde concordare la data di sopralluogo.

In data 21 maggio 2019, alla presenza del Custode nominato, la scrivente effettuava sopralluogo, riscontrando lo stato di abbandono dell'unità immobiliare.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna risultante.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna risultante.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno risultante.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante.

##### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

###### **4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva -

###### **4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento

- derivante da verbale di pignoramento immobili - rogito Tribunale di Milano in data 21/06/2018 al n. 21360 trascritto a Milano 1 in data 08/08/2018 ai nn. 66560/46184.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna risultante.

**4.3 Misure Penali:** Nessuna risultante.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** dati forniti dall'amministrazione condominiale

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 650,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia:** Euro 4.250,00 circa

**Millesimi di proprietà:** 6,13

L'Amministrazione condominiale ha precisato che non sono previsti interventi di straordinaria manutenzione, in quanto di recente sono stati eseguiti lavori alle facciate / balconi e serramenti. Il tutto come da allegata documentazione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Ep 639,20 kwh/mq- annuo

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno risultante.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ - in forza di atto di compravendita rogito Notaio Riccardo Ivaldi - in data 04/10/2006 - ai nn. 230027/11117; trascritto a Milano 1 in data 09/10/2006 ai nn. 84107/50684.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ - in forza di atto di compravendita rogito Notaio Massimo Cesario - in data 28/07/2004 - ai nn. 5662/3793; trascritto a Milano 1 in data 03/08/2004 ai nn. 60932/34499.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ - in forza di atto di compravendita rogito Notaio Roberto Bossi - in data 27/11/2002 - ai nn. 176802/16074; trascritto a Milano 1 in data 03/12/2002 ai nn. 75756/45473.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Stefania Rosa - in data 22/09/1998 - ai nn. 9661/1448; trascritto a Milano 1 in data 25/09/1998 ai nn. 38975/27198.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

L'edificio risulta edificato sulla base degli atti di progetto 185960 del 1932 ed il civico 22 di via Biella risulta essere stato attribuito nel 1933 con atti 187432 - ex via Barona 22; il tutto come da informazioni assunte presso l'Ufficio Toponomastica.

La scrivente ha provveduto ad inoltrare domanda di accesso atti presso il Comune di Milano, onde visionare la D.I.A. n. PG 846216 del 09.08.2004 citata nell'atto di acquisto del debitore. Al proposito si segnala che dalla ricerca condotta tramite il Sito del Comune di Milano, ove è possibile riscontrare le pratiche edilizie a partire dall'anno 2003, nulla è emerso né a supporto delle variazioni catastali degli anni 2006 (per divisione) - 2003 (per cambio d'uso) e 1998 (per modifiche interne), né a supporto della sopracitata D.I.A. n. PG 846216 del 09.08.2004; pertanto la scrivente ritiene che quest'ultima non possa essere reperibile da parte del Comune di Milano.

Dalla ricerca condotta presso l'Ufficio Condono non è emersa alcuna pratica presentata per l'unità in oggetto.

Come relazionato al capitolo dedicato alla regolarità catastale, l'unità immobiliare come rappresentata nella planimetria catastale dell'anno 2006 presente in banca dati, non risulta conforme a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Per quanto sopra esposto sarà necessario presentare una pratica di Sanatoria – (verificandone comunque la fattibilità al momento della presentazione) – valutando in alternativa opere di ripristino, incaricando un Tecnico abilitato, relativamente a:

- **modifiche interne:** attualmente il locale "soggiorno/cottura" risulta suddiviso tramite tavolato dotato di serramento porta, a formare 2 locali – il bagno risulta di minor dimensione, in quanto il tavolato contenente il serramento porta è stato spostato verso

l'interno del bagno stesso, formando di conseguenza un disimpegno di ingresso di maggiori dimensioni – la porta di ingresso al locale soggiorno / cottura risulta slittata verso il tavolato a confine con il bagno. *Occorrerà verificare presso il Comune di Milano a quale pratica edilizia fare riferimento, dato che gli interventi di “modifica” apportati nel tempo riguardano anche l'unità immobiliare confinante.*

- **frazionamento:** l'unità immobiliare risulta essere stata catastalmente “divisa” dall'ex sub 702 nell'anno 2006. *Occorrerà verificare la necessità di coinvolgere l'unità immobiliare confinante.*

Circa il cambio di destinazione d'uso, la scrivente evidenzia che **L'UNITA' IMMOBILIARE HA UNA SUPERFICIE UTILE DI 25 MQ circa, pertanto inferiore ai 28 mq richiesti dal Comune di Milano per poterla classificare quale monolocale ad uso abitativo.**

**La scrivente, non potendo valutare l'ipotesi di Sanatoria onde regolarizzare l'uso di abitazione, RITIENE DI DOVER CONSIDERARE L'IMMOBILE QUALE DEPOSITO (uso originario).**

Pertanto si prevede un **importo di Euro 2.500,00** a forfait, relativo a:

- oblazione da versare circa la pratica di Sanatoria / opere di ripristino per modifiche interne;
- variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito ed eventualmente per modifiche interne (qualora l'Aggiudicatario decidesse di optare per la pratica di Sanatoria e non per le opere di ripristino);
- compenso del Tecnico incaricato.

**Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia del bene.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona:	ARU – ambiti di rinnovamento urbano

**L'unità immobiliare risulta realizzata precedentemente il 1° settembre 1967 e precisamente sulla base degli atti di progetto 185960 del 1932**

Descrizione: **DEPOSITO (catastalmente abitazione)**

Via Biella 22 a Milano

Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato del corpo di fabbrica interno del Condominio di Via Biella 22 a Milano, attualmente costituita da: disimpegno di ingresso, monocale suddiviso in zona cottura e zona notte, bagno cieco.

**Superficie complessiva reale lorda di circa mq. 29,60 – Allegata Tavola grafica redatta dalla scrivente.**

Condizioni generali dell'immobile: le parti esterne del fabbricato si trovano in buono stato di conservazione / manutenzione. L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione / manutenzione. La scrivente segnala la presenza di umidità da risalita lungo le pareti perimetrali.

**Caratteristiche descrittive:**

Infissi esterni	Serramenti in alluminio e vetro termo-camera – inferriate - porta di ingresso blindata.
Infissi interni	Nel bagno porta in legno tamburata, a scorrere - nel monocale porta a soffietto.
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona cottura, ingresso e bagno; in laminato effetto legno nella zona notte.
Rivestimento	Pareti tinteggiate – pareti bagno in piastrelle di ceramica – zona cottura in piastrelle di ceramica.

**Impianti:**

Elettrico	L'impianto elettrico risulta sottotraccia.  La scrivente non è in possesso di certificazioni.
-----------	---



**Idrico** L'erogazione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua elettrico ubicato in bagno. La scrivente non è in possesso di certificazioni.

Il bagno è dotato di lavello, vaso – bidet – doccia.

**Termico** L'unità è servita da impianto di riscaldamento centralizzato, tramite termosifoni in ghisa – dotati di valvole conta-consumo; nel bagno è presente scaldasalviette.

**Varie:**

Facciata su strada in intonaco tinteggiato, con rivestimento in pietra naturale al piano terreno; facciata interna in intonaco tinteggiato; cortile interno pavimento - cancello pedonale e carraio in metallo e vetro. Scala di accesso all'unità immobiliare con pianerottoli in palladiana di marmo e gradini rivestiti in pietra – parapetto in ferro.

**SUPERFICI:**

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coeff.	Superficie mq.
<b>DEPOSITO</b>	sup lorda di pavimento	29,60	1,00	29,60
Totale		<b>29,60</b>		<b>29,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: deposito

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Periferica / BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: commerciale

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 550

\*

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari.

Depositi da Euro / mq da 400 a 550.



### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. DEPOSITO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	29,60	€ 550,00	€ 16.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.280,00
Valore corpo			€ 16.280,00
Valore complessivo intero			€ 16.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.280,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Deposito	Mq 29,60	€ 16.280,00	€ 16.280,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ).

€ 0,00

*Dato l'importo esiguo del bene, la scrivente ritiene di non applicare tale abbattimento.*

Opere di regolarizzazione comunale-catastale: € 2.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: nessuna € 1.300,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 12.480,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 12.500,00

Data generazione: 19-06-2019

L'Esperto alla stima *geom. Sara Dragone*

ALLEGATI: Rogito – Visura storica catastale – n. 4 planimetrie catastali – Estratto mappa catastale – Doc. Ufficio del Registro – Documentazione ricerche presso il Comune di Milano - Planimetria di rilievo dalla scrivente redatta – Fotografie interno/esterno – Ispezioni ipotecarie – Certificazione Energetica - Comunicazione invio Relazione alle Parti costituite – Copia per il Delegato.

