

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

**RG. 1647 /2019**

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di magazzino**  
**in Milano via Giuliano Bartolomeo n. 3**

*con integrazione del punto 7 in data 09/03/2021*



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

---

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via Giuliano Bartolomeo n. 3

Categoria: C2 [magazzini, locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 316 particella 596, subalterno 12,

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato con titolo

### Contratti di locazione in essere

Contratto in data 01/10/2018 fino al 30/09/2024

### Comproprietari

nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 19.000,00

da occupato: € 15.000,00

## LOTTO 001

Magazzino

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Giovanni Bartolomeo n. 3, al piano seminterrato, magazzino con servizio.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

**xxxxxxxx** nato a MILANO il 19/09/1968 cf xxxxxxxxxxxx

celibe (al momento dell'acquisto del bene)

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)**

Intestati:

- **xxxxxxxx** nato a MILANO il 19/09/1968 cf xxxxxxxxxxxx

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 316    Particella: 596    Sub.: 12**

dati classamento:

cat. C/2 classe 6 consistenza 20 m<sup>2</sup> Sup. cat. Totale: 29 m<sup>2</sup> R.C. Euro 43,38

Partita 1602557

Indirizzo: VIA BARTOLOMEO GIULIANO n. 3 piano: S1

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 10/04/1987 in atti dal 20/09/1999 ISTANZA 5465/'99 (n. 10492/1987)
- VARIAZIONE del 10/04/1987 in atti dal 15/02/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10492.900/1987)
- COSTITUZIONE in atti dal 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 316 - Particella 596

Scheda catastale: prot. del 10/04/1987

#### 1.4. Coerenze

Cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni, androne condominiale.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Semicentrale/BUENOS AIRES

Destinazione: magazzino

Tipologia prevalente: commerciale / residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: trattasi di zona a vocazione commerciale ottimamente servita dai mezzi pubblici (linea 1 MM a ca 50 m; linea 2 MM, Passante Ferroviario a c.a. 700 m; linee tranviarie 1/5/9/33 a ca 600 m)

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare è inserita entro un edificio condominiale a prevalente destinazione residenziale di connotazione signorile, edificato probabilmente intorno agli anni '40 del Novecento.

Si accede all'unità dal vialetto esterno condominiale prospiciente via Bartolomeo.

- struttura: c.a.;
- facciate: rivestimento in lastre di marmo al piano terra, intonacate con inserti di marmo in elevazione;
- accesso: da vialetto condominiale;
- ascensore: non serve l'unità immobiliare
- impianto riscaldamento: condominiale – non presente nell'unità immobiliare
- portineria: no;
- impianto citofonico: non serve l'unità immobiliare
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Magazzino posto al piano seminterrato. Si accede tramite una porta in ferro e vetro di h. circa m. 1,75, all'interno del locale è presente una scala in ferro per la discesa al piano. L'unità immobiliare si compone di un ambiente di forma regolare e di un vano WC attualmente non utilizzato. (Non è stato possibile rilevare puntualmente tale vano in quanto ingombro completamente di cose)

- esposizione: doppia (nord-est la principale, sud-ovest la finestrella del locale wc);

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione del locale wc dove sono presenti piastrelle in ceramica;
- pavimenti: piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in ferro senza oscuramento;
- porta d'accesso: con serratura semplice;
- porte interne: una porta a soffietto;
- imp. citofonico: no;
- imp. elettrico: esterno;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: no;
- servizio igienico: impossibile da rilevare;
- impianto di condizionamento: no;
- altezza dei locali: m. 3,05 circa;
- condizioni generali: scarse.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

I beni sono ubicati in zona a vocazione commerciale semi centrale, ottimamente servita dai mezzi di trasporto pubblico. Le zone limitrofe sono residenziali. Scarsa la possibilità di parcheggio.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 16/10/2020. Per le parti comuni condominiali è presente il certificato con ID 1514600917415 registrato in data 31/03/2015, classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 367,54 kWh/m<sup>2</sup>a

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Per l'unità immobiliare in oggetto non prodotta in ambito peritale. Per il Condominio è in corso l'adeguamento all'ultimo verbale di visita periodica dell'ente verificatore, al termine del quale sarà rilasciata la dichiarazione di conformità.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

non prodotta in ambito peritale

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/09/2020, l'unità immobiliare risultava in uso al sig. xxxxxxxxx in virtù di contratto di locazione registrato in data anteriore a quella di notifica dell'atto di pignoramento.

#### **3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)**

Contratto di locazione con validità dal 01/10/2018 fino al 30/09/2024, codice identificativo TNN18T00874900DD, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 3 in data

15/10/2018 al n. 8749 Serie 3T anno 2018. Canone annuo di € 1.200,00 da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 100 ciascuna. Non è previsto l'aggiornamento del canone, non è previsto deposito cauzionale, è prevista la possibilità di sub-affittare.

Si osserva che non è stato registrato l'Attestato di Prestazione Energetica e che l'omissione è suscettibile di sanzione ma che non annulla il contratto.

Il canone contrattualizzato di 100,00 €/mese è congruo rispetto ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

- **xxxxxxxxxxx** nato a MILANO il 19/09/1968 cf xxxxxxxxxxx

per l'intero

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio ALESSI GIUSEPPE Repertorio 415324/8019 del 18/10/1999 trascritto a Milano 1 in data 29/10/1999 - Registro Particolare 36408 Registro Generale 54674.

Contro xxxxxxxxxxx

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxxx nata a Milano il 15/07/1954 per il diritto di nuda proprietà e di xxxxxxxxx nata a San Severo il 22/01/1923 per il diritto di usufrutto generale vitalizio, per la quota di  $\frac{1}{2}$ , per atto in autentica Notaio Michele Capasso di Milano in data 27/04/1987 rep. 44856 e in data 28/04/1987 rep. 44857, trascritto a Milano 1 il 20/05/1987 Registro Particolare 17280 Registro Generale 24766

di xxxxxxxxx per la restante quota di un  $\frac{1}{2}$  per consolidamento di nuda proprietà e usufrutto in morte di Ponticelli Ugo a Milano il 13/01/1999

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 05/12/2019 a firma del dr. Paolo Emilio Pasolini notaio in Monserrato, in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per nominativo (elenco sintetico con restrizioni) alla data del 24/10/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca giudiziale** iscritta il 25/05/2011 - Registro Particolare 5993 Registro Generale 32289 derivante da Decreto Ingiuntivo in data 04/02/2011 rep. 3489/2011 a favore xxxxxxxxxx nata a Vaprio d'Adda (MI) il 22/04/1942 contro xxxxxxxxxx  
Importo ipoteca € 31.000  
Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 17/10/2019 rep. 3293 trascritto il 28/11/2019 - Registro Particolare 60861 Registro Generale 89109 contro xxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxxxxxxxxx nata il 15/11/1963 a VIMERCATE (MI)

- **Altre trascrizioni**

nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da ProMan Studio s.a.s. che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,65/1000

Millesimi di riscaldamento: 19,27/1000.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Condominio Girasoli. Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2018-19: € 630

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 684

Eventuali spese straordinarie già deliberate: sono stati deliberati lavori straordinari in carico all'u.i. in oggetto per complessivi € 3.379 dei quali non ancora scaduti e quindi non corrisposti € 1.916.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche ulteriori: - - -

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 condominiali 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**

nessuno

#### **6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

non accessibile

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 07/07/2020 a mezzo pec, ad oggi è stata acquisita copia del nulla osta all'edificazione nulla osta all'occupazione, non sono stati visionati i disegni.

#### **7.1. Pratiche edilizie :**

Nulla Osta all'edificazione in data 01/12/1936 atti n. 167050/30995 e in data 17/06/1937 atti n. 69664

Nulla Osta all'occupazione in data 05/09/1940 atti n. 167050 (al piano seminterrato si concede l'occupazione per un locale ad uso magazzino)

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Lo stabile risulta regolarmente assentito.

Per l'unità immobiliare in ambito peritale non sono state identificate pratiche edilizie successive all'edificazione, si osserva però che i dati a disposizione per la ricerca sono scarsi e che dalla documentazione storico-catastale si evince che l'u.i. permane nella attuale consistenza catastale almeno dal 1987.

#### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultavano conformi alla scheda catastale presentata il 10/04/1987, a meno di una minore dimensione del vano originariamente destinato a latrina (in fatto di dimensione leggermente minore).

Sono regolarizzabili mediante aggiornamento dell'elaborato catastale, previo incarico ad un tecnico abilitato e, per la cantina, verifica della conformità edilizia

Costi stimati: approssimativamente € 300 per oneri catastali e professionali, esclusi iva e oneri accessori

### **8 CONSISTENZA**

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



La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	22,7	100%	22,7
		<b>22,7</b>		<b>23</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio; le rilevazioni sono state riparametrate secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - TeMA bollettino Camera di Commercio -
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Magazzini – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 1.050 (Euro/mq)

Locazioni

Valore di mercato prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,8 (Euro/mq mese)

TeMA MILANO – Camera di Commercio

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Buenos Aires - Vitruvio

Magazzini s.p.p.

Valore di mercato prezzo min. 800 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)

*Coefficienti correttivi*

descrizione		indice	
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>			
Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziosi		20,00	
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>			
Stato conservativo			
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni		-0,00	
Livello manutentivo complessivo - Buono		0,00	
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>			
Livello manutentivo complessivo - scarso		-10,00	
Facilità di accesso		-20,00	
		-10,00	
€/mq media della valutazione massima dei bollettini FIMAA e OMI	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.075,00	23	€ 967,5	€ 22.253

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C2	23,0	€ 967,50	€ 22.252,50

**€ 22.253**

### 9.4. 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 22.253,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 1.112,65</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 300,00</b>
• Spese condominiali straordinarie deliberate e non incassate	<b>-€ 1.916,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 18.924,35
<b>arrotondato</b>	<b>€ 19.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 15.000,00

**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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

canone congruo

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

nessuna

---

### **ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia – non reperita
- 5) Informazioni fornite dall' Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Bollettini (Geopoi, FIMAA)
- 10) Documentazione anagrafica

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 10 pagine oltre copertina e allegati

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: 24/10/2020

integrazione punto 7 in data 09/03/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco