

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

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING BANK**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1906/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
8-01-2019 h. 11,15

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico: abitazione con cantina + autorimessa pertinenziale**

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

**Bene:** Via Giuseppe Monti ang. Via Muggiano-20152 Milano

**Lotto unico:** abitazione con cantina + autorimessa pertinenziale

### 1. Dati Catastali

Dati relativi al corpo A (abitazione):

**Categoria:** cat. A2 (abitazioni di tipo civile) cl.7 -3 vani-sup. catastale 46 mq-rendita €. 379,60

**Dati Catastali:** foglio 454 particella 319 subalterno 122

Dati relativi al corpo B (autorimessa)::

**Categoria:** cat. C6 (autorimesse) cl.8-13 mq-sup catastale 14 mq-rendita €. 88,62

**Dati Catastali:** foglio 454 particella 319 subalterno 246

### 2. Detenzione del bene

Al sopralluogo in uso all'esecutato. Si segnala la presenza di n. 1 minore.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :NO

### 4. Creditori Iscritti non intervenuti nessuno

### 5. Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali: NO

### 7. Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo al netto delle decurtazioni (a corpo e non a misura)

**da libero: €.** 122.911,25 approssimato a **€.** 123.000,00

Beni in **MILANO-20152 (MI)**  
Via Giuseppe Monti ang. Via Muggiano

## Lotto unico:

(appartamento con cantina + autorimessa pertinenziale)

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

#### Corpo A : appartamento

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano via Giuseppe Monti ang. Via Muggiano unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terzo sottotetto oltre a cantina posta al piano seminterrato

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

Intestazione: 1/1 di ██████████ Piena proprietà

Dati identificativi: foglio 454 particella 319 subalterno 122

Dati classamento: : cat. A2 (abitazioni di tipo civile) cl.7 -3 vani-sup. catastale 46 mq-rendita €. 379,60

Indirizzo: Via privata Giuseppe Monti n.SC piano 3-S1 scala L

**1.4 Coerenze:**

dell'appartamento:

da Nord in senso orario: sub.12, sub.121, sub. 12, sub. 123, disimpegno comune, vano ascensore comune

della cantina:

da Nord in senso orario: terrapieno, sub.52, corridoio comune, sub.14

#### Corpo B : autorimessa

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano via Giuseppe Monti ang. Via Muggiano autorimessa posta al piano seminterrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ -Piena proprietà

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestazione: 1/1 di ██████████ Piena proprietà

Dati identificativi: : foglio 454 particella 319 subalterno 246

Dati classamento: cat. C6 (autorimesse) cl.8-13 mq-sup catastale 14 mq-rendita €. 88,62



Indirizzo: Indirizzo: Via Muggiano n.SC piano S1

**1.4 Coerenze**

da Nord in senso orario: sub.255, sub.245, spazio di manovra comune, sub. 247

---

**2. DETENZIONE DEL DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

---

**2.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 24/05/2018 gli immobili sono mostrati alla scrivente dall'esecutato. Si segnala la presenza di 1 minore.

**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**

---

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giovanni Posio, Notaio in Brescia che fa stato fino al 29/10/2017 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pre-  
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale  
*Nessuna.*
- Atti di asservimento urbanistico:  
Convenzione urbanistica trascritta in data 27/09/2004 ai nn. 75824/46580 per un intervento di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione in zona B2 18.8 in zona di salvaguardia ambientale, da assoggettare a concessione edilizia convenzionata per gli aspetti volumetrici di cui all'atto in data 14 settembre 2004 n. 79398 di repertorio in autentica notaio Carlo Cafiero.
- Altre limitazioni d'uso:  
*Nessuna.*

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

- **Iscrizioni:**  
•  
**IPOTECA VOLONTARIA** a favore di BHW BAUSPARKASSE AG  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
contro ██████████



per la quota di 1/1 di piena proprietà derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo capitale: € 140.000,00;

Importo totale : € 224.000,00 ;

Iscritta a MILANO 1 in data 14/05/2008 ai nn. 28375/6229

Gravante su entrambi gli immobili oggetto della procedura

• **Pignoramenti:**

**Pignoramento a favore di ING BANK N.V.**

per la quota di 1/1 di piena proprietà

contro [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà

derivante da: Atto esecutivo del 3/08/2017 REP. N. 31540;

trascritto a MILANO 1 in data 20/09/2017 ai nn. 65251/4108

• **Misure Penali**

*Nessuna.*

• **Altre trascrizioni**

*Nessuna*

• **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.

Si segnala il vincolo di pertinenzialità costituito con l'atto in data 5/05/2007 n. 43120 /11850 rep. Notaio Donato Rubinetti in forza del quale il box autorimessa di cui al sub. 246 è destinato a pertinenza dell'abitazione di cui al sub. 122.

**3.3 Eventuali note/osservazioni**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

##### 4.1 Spese di gestione condominiale

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Dai prospetti forniti dall'amministratore il totale dovuto al 5-11-2018 ammonta a € 1.107,17

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 insolute 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'Esperto ha effettuato visura presso il CEER (Catasto Energetico regionale) al fine di verificare l'esistenza di APE per l'unità immobiliare oggetto della procedura.

Tale ricerca ha dato esito negativo.

##### 4.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Si allegano n.2 dichiarazioni di conformità ai sensi della legge n.46 del 5/03/1990

- 1) Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte  
Relativa a posa tubazioni: idrica riscaldamento e gas sottotraccia  
Redatta da [redacted] in qualità di responsabile tecnico della [redacted] srl  
In data 17/01/2008
- 2) Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte  
Relativa a impianto elettrico appartamento  
Redatta da [redacted] in qualità di titolare/legale rappresentante della [redacted]  
[redacted] snc  
In data 12/09/2007

#### 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giovanni Posio, Notaio in Brescia che fa stato fino al 29/10/2017 si evince:

##### 5.1 Attuali proprietari

██████████ proprietà per la quota di 1/1 di proprietà dal 24/04/2008 ad oggi  
In forza di atto di compravendita del 24/04/2008 notaio Donato Rubinetti rep. 44202 trascritto a MILANO 1 in data 14/05/2008 - Registro Particolare 16727 Registro Generale 28374

## 5.2 Precedenti proprietari

- "██████████" con sede a Milano dal 11/04/2005 fino al 24/04/2008 per la quota di 1/1 di proprietà dei mappali su cui è stato edificato il fabbricato condominiale di cui le unità immobiliari mapp. 319 sub. 122 e sub. 246 sono parte

In forza di atto di compravendita del 11/04/2005 notaio Carlo Cafiero rep. 80227/8905 trascritto a MILANO 1 in data 12/04/2005 - Registro Particolare 13721 Registro Generale 24162 da potere di "██████████" con sede a Milano

- Al ventennio i mappali su cui è stato edificato il fabbricato condominiale di cui le unità immobiliari mapp. 319 sub. 122 e sub. 246 sono parte, erano di proprietà di "██████████" con sede a Milano

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1 Pratiche edilizie reperite presso L'Ufficio tecnico del Comune di Milano (MI)

#### Pratica edilizia originaria:

- Permesso di costruire n. 2 del 5/01/2005 atti P.G. 379153/2004 : "Permesso di costruire con convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici ai sensi della deliberazione di G.C. n. 1490/2002 per l'intervento di ristrutturazione-ampliamento e nuova edificazione"

#### Pratiche edilizie successive:

- Denuncia di Inizio Attività del 1/08/2006 atti. P.G. 760573
- Denuncia di Inizio Attività per recupero sottotetto del 25/11/2006 atti. P.G. 1106445
- Denuncia di Inizio Attività in variante del 27/02/2008 atti. P.G. 181406 (pratica irreperibile, si veda dichiarazione del Comune di Milano-Ufficio Visure, allegata)

- **Certificato di agibilità**

Fine lavori e richiesta di agibilità presentate in data 15/04/2008 atti P.G. 322632/2008.

### 6.2 Conformità edilizia/catastale

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi con i tipi edilizi reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Milano.

Il confronto è stato fatto con la pratica di recupero sottotetto del 25/11/2006 e con la scheda catastale depositata in data 14/02/2018.

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'ultima pratica edilizia depositata poiché irreperibile (vedasi lettera irreperibilità consegnata all'Esperto dall'Ufficio Visure di Milano in data 17/12/2018, allegata).

#### **Corpo A: abitazione**

Lo stato di fatto rilevato NON corrisponde alla tipo edilizio allegato alla pratica di recupero del sottotetto del 25/11/2006 né alla scheda catastale depositata.

Difformità riscontrate:

- 1) All'interno del locale soggiorno è stata ricavata un vano attualmente utilizzato come una camera da letto. La camera ha superficie minima inferiore ai minimi di legge.
- 2) Parte del sottotetto NON ACCESSIBILE attiguo all'angolo cottura è attualmente utilizzato come ampliamento del locale lavanderia.
- 3) Parte del sottotetto NON ACCESSIBILE attiguo al soggiorno è attualmente utilizzato come camera da letto. Il locale è dotato di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento.
- 4) Il lucernario attualmente presente nel locale sottotetto (attualmente utilizzato impropriamente come camera da letto) non è riportato né nella pratica edilizia né nella scheda catastale
- 5) L'abbaino attualmente presente nel vano ricavato nel soggiorno non è riportato nella pratica edilizia (che riporta un lucernario) mentre compare nella scheda catastale.

Per tali motivi la costruzione NON appare REGOLARE.

#### **Corpo B: autorimessa**

Lo stato di fatto rilevato corrisponde sia ai tipi edilizi depositati sia alla scheda catastale depositata.

### **6.3 Regolarizzazioni edilizie/catastali**

#### **Corpo A: abitazione**

Gli abusi da 1) a 4) sono sanabili mediante rimessa in pristino dei luoghi.

Costi stimati €. 8.000,00 ca. escluso oneri come per Legge

L'abuso riportato al punto 5) può essere sanato tramite presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati €. 2.000,00 ca. escluso oneri come per Legge

Costi totali ipotizzabili per la regolarizzazione: €. 10.000,00 escl. oneri come per Legge

Il tutto, sulla base della documentazione fornita alla scrivente dagli uffici competenti e salvo diverse disposizioni degli stessi.

## **7. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **7.1 Descrizione generale del quartiere e della zona**

In Comune di Milano

Zona: periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni

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

Principali collegamenti di superficie: a ca. 3,5 km fermata Metropolitana 1 Bisceglie

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo Tangenziale Ovest





**7.2 Caratteristiche edificio**

Edificio di 3 piani fuori terra oltre a piano sottotetto ed un piano seminterrato.

Costruito nell'anno 2004

Struttura: c.a.

Facciate: intonaco tinteggiato + mattoncino paramano

Accesso: portoncino e cancello carrabile in acciaio verniciato

Ascensore: presente

Condizioni generali dello stabile: buone

**7.3 Componenti edilizi specifici ed impianti degli immobili oggetto della procedura****Corpo A: abitazione**

Appartamento monolocale sottotetto con angolo cottura, servizio igienico ed un terrazzo.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di cantina al piano seminterrato.

Esposizione: doppia

Pareti: normalmente tinteggiate

In ceramica nel bagno fino ad altezza porta e in cucina fino ad altezza sottopensili

Pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nei bagni e nella cucina.

Infissi esterni: in legno con vetro-camera.

Porte interne: in legno tamburato

Imp. Citofonico: videocitofono

Imp. Elettrico: sottotraccia

Imp. idrico: sottotraccia

Imp. Termico: centralizzato

Servizi igienico: attrezzati con lavabo, tazza, bidet doccia

Imp. Condizionamento: impianto dotato di un'unità interna tipo "split" nel locale soggiorno/camera ed un'unità esterna motocondensante posta nel terrazzo.

Altezza locali: da mt. 1.5 fino a mt. 3.5 circa

Condizioni generali dell'abitazione: buone

Si segnala la presenza di passaggio di tubazioni condominiali all'interno del locale cantina

**Corpo B: autorimessa**

Pareti: idropittura.

Pavimenti: in battuto di cemento

Infissi esterni: basculante non automatizzato

Impianto di illuminazione: presente

Condizioni generali: discrete

**8. CONSISTENZA****8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale 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:

## Corpo A: abitazione

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
residenziale	mq.	46,50	100%	46,50
terrazzo	mq.	6,50	30%	1,95
cantina	mq.	9,00	30%	2,70

62,00  
mq. lordi

51,15  
mq commerciali

## Corpo B: autorimessa.

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	Mq.	14,00	100%	14,00

14,00  
mq. lordi

14,00  
mq 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 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: 1° semestre 2018

Comune: Milano

Zona E5

Valore mercato abitazioni civili 1.650,00 /2.600,00 (Euro/mq)

Valore mercato box 1.100,00 /1.300,00 (Euro/mq)

### 9.4 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
appartamento	A2	51,15	€ 2.500,00	€ 127.875,00

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
box	C6	14,00	€ 1.100,00	€ 15.400,00

Valore lotto € 143.275,00

### 9.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO € 143.275,00



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€. 7.163,75
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€. 10.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita :	-€. 3.200,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni</b>	<b>€. 122.911,25</b>

MILANO via Giuseppe Monti ang. Via Muggiano Fg. 454 mapp. 319 sub.122 Fg. 454 mapp. 319 sub.246	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€. 122.911,25
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€. 92.183,44
<hr style="width: 50%; margin: 10px auto;"/> 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 19/12/2018

*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 Pratiche edilizie

Allegato 5 Ispezioni ipotecarie

Allegato 6 Dichiarazione di conformità degli impianti

Allegato 7 Situazione debiti condominiali