

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**CONDOMINIO DI PIAZZA DIAZ N.7**

Contro

Iscritti e non intervenuti nella procedura:

**Banca popolare di Intra S.p.A.**

**Equitalia Nord S.p.A.**

Intervenuti nella procedura:

**Agenzia delle entrate-riscossione**

**AMCO – Asset Management Company S.p.A.**

N. Gen. Rep. 1726/2018

**LOTTO UNICO**

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379*

*Iscritto all'Albo dei Tribunali di Milano al n. 10410*

*P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12*

*Telefono 02 90003803*

*e-mail: [anitaegger@alice.it](mailto:anitaegger@alice.it)*

**SINTESI DELLA RELAZIONE RGE. 1726/2018**

A. Piena proprietà di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Milano, Piazza Generale Armando Diaz al civico 7. Composto da due locali oltre ingresso, disimpegno e servizio igienico, al piano sesto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di **mq 37,00** circa.

*Identificato in Catasto come segue:*

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 437; Mapp. n. 41; Sub. 714** Cat A/2; classe 5, consistenza vani 2; posto al piano 6; rendita € 650,74

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Piazza Diaz, proprietà di terzi, parti comuni, ancora proprietà di terzi.

DATI CATASTALI MILANO - PIAZZA DIAZ, 7									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Piano	Cons.	Rendita	Piazza	Intestati
437	41	714	A/2	5	6	2 vani	€ 650,74	Generale Armando Diaz, 7	

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	<b>Mq 37,00</b>	€ 8.500,00	€ 314.500,00

**4.1.4** Altre limitazioni d'uso: Il bene è considerato di particolare interesse culturale, sottoposto al vincolo di cui al D.lgs. numero 490/1999 (trascritto in data 21.07.1953 al nn. 21584/17957) e che la vendita è sottoposta a condizione sospensiva.

**7.1** L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967;

La regolarità edilizio-urbanistica è stata verificata solo in parte in quanto presso il comune di Milano risultano smarriti i documenti relativi al cambio di destinazione d'uso senza opere, citato sull'atto di provenienza, come da comunicazione prot. 16431/19 in data 22.01.2010 (Cfr. **Al. D.**). Presso l'ufficio Condono del comune di Milano, nulla risulta essere stato depositato.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, non si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile

Riduzione del valore del 5% 314.500,00-5%= € 298.775,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

Regolarizzazione edilizia - catastale € 298.775,00 -5%=

Riduzione per carenza documentale (cfr. cap. 7) 283.836,00

Totale € 283.836,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 283.836,00) arrotondato	<b>Totale € 284.000,00</b>
--	----------------------------

**Bene immobile sito in  
MILANO – PIAZZA DIAZ N°7  
Lotto Unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA  
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- A.** Unità immobiliare sita in Milano, Piazza Generale Armando Diaz n.7, piano 6°, consistenza 2 vani, oltre accessori e pertinenze, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 437, Particella 41, Subalterno 714, Zona Cens. 1, Categoria A/2, classe 5, rendita catastale € 650,74.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **37,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 437; Mapp. n. 41; Sub. 714** Cat A/2; classe 5, consistenza vani 2; posto al piano 6; rendita € 650,74

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Piazza Diaz, proprietà di terzi, parti comuni, ancora proprietà di terzi.

(Cfr. **All. D**)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: centrale a traffico contenuto, con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere terziario e residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), Centro Commerciale (discreto), farmacie (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo), Cinema (ottimo), aree verdi (discreto), parco giochi (discreto), municipio (ottimo), carabinieri Comando Gruppo Milano - Compagnia Milano Duomo (ottimo), stazione di Polizia (ottimo), asilo nido (ottimo), scuola dell'infanzia (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria primo grado (buono), scuola secondaria secondo grado (buono), ospedale (buono).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** La fermata della metropolitana "Missori" linea M3 dista circa 250 m, la fermata "Duomo" linee M1 e M3 dista circa 270 m. La fermata dei mezzi di superficie linea 73 "Duomo M1-M3" dista circa 70 m.

**3. STATO DI POSSESSO**

Alla data dell'accesso, l'immobile risulta libero.

Nulla risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate che comunica: "non risultano, in qualità di locatore, contratti di locazione registrati a tutt'oggi in vigore"

(Cfr. **All. A**)

**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**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Il bene è considerato di particolare interesse culturale, sottoposto al vincolo di cui al D.lgs. numero 490/1999 (trascritto in data 21.07.1953 ai nn. 21584/17957) e che la vendita è sottoposta a condizione sospensiva.**

(Cfr. **All. B**)

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**1 Ipoteca legale:** (art.77 del d.p.r. n. 602 del 1973) contro \_\_\_\_\_ a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.**, atto a firma di Equitalia Nord S.p.A. (con sede in Milano) in data 03/06/2015 al Rep. \_\_\_\_\_, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_  
Importo capitale: € 178.976,26  
Importo ipoteca: € 357.952,52  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile

**2 Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro \_\_\_\_\_ a favore di **BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A.**, atto a firma della Dott.ssa Daniela De Simone (notaio in Bresso) in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, iscritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **21/10/2010** ai nn. \_\_\_\_\_  
Importo capitale: € 260.000,00  
Importo ipoteca: € 468.000,00  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile

### 4.2.2. Pignoramenti:

**3 Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_ a favore di **Condominio di Piazza Diaz n.7**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data **09/10/2018** ai nn. \_\_\_\_\_  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile

**4 Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_ a favore di **Facciola Francesca Eugenia Carla**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, per l'importo pari ad € 9.918,20 oltre alle spese (€ 800,00 + € 145,50).  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile

**5 Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro \_\_\_\_\_ a favore di **Condominio di Piazza Diaz n.7**, atto a firma di Ufficiale Giudiziario in data 28/10/2015 al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_  
Gravante per la quota di 1/1 di proprietà sulle seguenti u.i.:  
Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile  
(Cfr. All. B)

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** parzialmente verificata (Cfr. cap. 7)

**4.3.2. Conformità catastale:** verificata (Cfr. All. D)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue:

Attorno ad € 1.400,00/1.500,00 per gestione

Spese condominiali insolute, data della relazione: debito gestione 2018/2019 € 1.429,18 + € 3.195,13 relativi a gestioni precedenti (salvo ulteriori spese legali per procedura).

Lavori/spese straordinarie già deliberate: Sono stati deliberati svariati lavori straordinari (in parte sostenuti con il fondo eventi straordinari)

Atti ablativi: non si ha notizia

Contratti di locazione: nessuno

Cause in corso: non ci sono cause se non quella promosso contro  
(Cfr. **Al. A**)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ riceve da \_\_\_\_\_ la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e da \_\_\_\_\_ la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Daniela De Simone (notaio in Bresso) in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_

ai nn.

Riferito a:

Fg. 437, mapp. 41 sub. 714, Abitazione di tipo civile

N.B. presente annotazione del 29/10/2010 nn.

di cancellazione condizione

sospensiva

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

\_\_\_\_\_ riceve da \_\_\_\_\_ la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, in forza di donazione a firma dell'Ufficio del registro in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Riferito a:

Fg. 437, mapp. 41 sub. 24, Ufficio e studi privati

\_\_\_\_\_ riceve da \_\_\_\_\_ la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alberto Villa (notaio in Milano) in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Riferito a:

Fg. 437, mapp. 41 senza subalterno, A/10 Ufficio e studi privati (si evidenzia la presenza di una cantina precedentemente identificata con una scheda in data 27.02.1987 n. 4756).

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (deceduta il \_\_\_\_\_) a favore di \_\_\_\_\_ la quota di 1/4 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'Agenzia delle entrate Milano 4 in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Riferito a:

Fg. 437, mapp. 41 sub. 24, Ufficio e altri immobili

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ (deceduto il \_\_\_\_\_) a favore di \_\_\_\_\_ la quota di 1/3 di proprietà; \_\_\_\_\_ la quota di 2/3 di nuda proprietà; \_\_\_\_\_ la quota di 2/3 per il diritto di usufrutto, in forza di certificato di denunciata successione a firma dell'agenzia dell'ufficio del registro successioni in data \_\_\_\_\_ al Rep. \_\_\_\_\_, trascritto a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_

Riferito a:

Fg. 437, mapp. 41 sub. 24, Ufficio e altri immobili

\_\_\_\_\_ la società  
\_\_\_\_\_ ha trasferito la propria sede da Roma a Milano, con atto a  
rogito notaio Dott. Marcello Grossi in Milano, in data 23/11/2011 al Rep.  
trascritto a Milano-1, presso la Conservatoria dei RR. II. in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967;  
La regolarità edilizio-urbanistica è stata verificata solo in parte. In quanto presso il  
comune di Milano risultano smarriti i documenti relativi al cambio di destinazione  
d'uso senza opere citato sull'atto di provenienza, come da comunicazione prot.  
16431/19 in data 22.01.2010 (Cfr. All. D). Il futuro acquirente, in caso di modifiche  
interne, dovrà richiedere un parere preventivo all'ufficio tecnico del comune di  
Milano.  
Presso l'ufficio Condono del comune di Milano, nulla risulta essere stato depositato.  
Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, non si rilevano  
scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.

### Descrizione immobile di cui al punto A

B. Piena proprietà di **Appartamento ad uso abitazione** sito in Milano, Piazza Generale  
Armando Diaz al civico 7. Composto da due locali oltre ingresso, disimpegno e  
servizio igienico, al piano sesto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda ragguagliata di mq **37,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. n. 437; Mapp. n. 41; Sub. 714** Cat A/2; classe 5, consistenza vani 2; posto al piano 6;  
rendita € 650,74

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

Piazza Diaz, proprietà di terzi, parti comuni, ancora proprietà di terzi.  
(Cfr. All. D)

L'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,36 mt.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni del bene
<b>Piano Sesto</b>					
Appartamento	36,98	1	36,98	Nord	discreto
<b>Totale</b>			<b>36,98</b>		
<b>Sup. Ragguagliata</b>			<b>Arr. 37,00</b>		
<b>Totale</b>					

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciuta
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciuta
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: tetto piano
<i>Infissi Interni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: porta in legno laccato bianco condizioni: manca un'anta
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: infissi in alluminio condizioni: pericolosi, vanno messi in sicurezza
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco con decori in gesso condizioni: lo stato dei plafoni richiede interventi di imbiancatura.
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: intonaco con decori in gesso condizioni: lo stato delle pareti richiede interventi di imbiancatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, ceramica successivamente smaltata
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutti i locali tipologia: parquet laminato galleggiante appoggiato sopra ad una pavimentazione in marmo ubicazione: bagno e antibagno tipologia: marmo
<i>Balcone:</i>	assente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	non identificata
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	non identificato

**Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia e con canaline  
condizioni: non conosciute  
certificazioni: non conosciute

**Fognatura (impianto):** tipologia: collegata alla rete pubblica  
condizioni: non conosciute

**Telefonico (impianto):** presente

**Citofonico (impianto):** presente  
condizioni: non conosciute

**Idrico (impianto):** alimentazione: wc  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute

**Termico (impianto):** tipologia: presente fan coil  
condizioni: non conosciute

**Scala comune:** presente

**Ascensore (impianto):** presente

**Condizionamento:** presente fan coil

**Cantina:** assente

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - o Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2019

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento	Mq 37,00	€ 8.500,00	€ 314.500,00

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	314.500,00-5%= € 298.775,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Regolarizzazione edilizia - catastale Riduzione per carenza documentale (cfr. cap. 7)	€ 298.775,00 -5%= 283.836,00
	Totale € 283.836,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 283.836,00) arrotondato	<b>Totale € 284.000,00</b>
--	----------------------------

Zibido San Giacomo, 15.11.2019

Il perito  
Arch. ANITA TEMELLINI

#### ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali