

**Tribunale di Milano**  
**VII Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari**  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

**RGE 652/2021**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: UFFICIO CON CANTINA

Unità immobiliari in: MILANO via Podgora n. 5 piano: 2-S1



## LOTTO UNICO

(Ufficio con cantina)

beni in: **MILANO (MI)**  
via Podgora n. 5 piano: 2-S1

### DATI SINTETICI

#### Dati Catastali

Ufficio + cantina

Bene in Milano (MI) via Podgora n. 5 piano 2-S1

Categoria: **A/10** [Uffici]

Dati Catastali: foglio **439**, particella **67**, subalterno **708**

#### Stato occupativo

In parte locato in parte nelle disponibilità di uno degli esecutati usufruttuario dell'immobile nella misura del 50%

#### Contratti di locazione in essere

Sì (sono locate 3 stanze su 4; la quarta stanza è in uso all'esecutato)

Durata della locazione: dal 01/07/2020 al 30/06/2026

**Nota:** canone vile

#### Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

#### Conformità edilizia

n.n.

#### Conformità catastale

No

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 449.000,00

da occupato: € 382.000,00



## LOTTO UNICO

(Ufficio con cantina)

beni in: **MILANO (MI)**  
via Podgora n. 5 piano: 2-S1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nella casa in condominio in Milano, via Podgora n. 5 corpo interno, appartamento ad uso ufficio posto al piano secondo e composto da quattro locali più servizi e disimpegno, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

#### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Proprietà per 1/2 '

Nuda Proprietà per 1/2 '

Usufrutto 1/2 '

#### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. 1)

Proprietà per 1/2 '

Nuda Proprietà per 1/2 '

Usufrutto 1/2 '

#### dati identificativi:

foglio **439**, particella **67**, subalterno **708** (già sub. 24)

dati classamento: cat. **A/10**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. cat. Tot. 95 m<sup>2</sup>;

indirizzo: Comune di Milano via Podgora n. 5 piano 2-S1;

#### 1.4. Coerenze

##### Dell'Ufficio:

A partire da nord e proseguendo in senso orario: altro edificio e cortile come; cortile comune; altra unità immobiliare, pianerottolo e vano scale, altra proprietà; altro edificio.

##### Della Cantina:

ente comune; cortile comune e altra unità immobiliare; corridoio comune.



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus 65-84-N26

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3,6 Km tangenziale est svincolo Linate.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Nella casa in condominio in Milano, via Podgora n. 5 corpo interno, appartamento ad uso ufficio posto al piano secondo e composto da quattro locali più servizi e disimpegni, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

- struttura: mattoni;
- facciate: zoccolo in pietra e a salire ad intonaco decorato;
- accesso pedonale: dal cortile comune con il palazzo su strada, indi portone in legno e vetri di accesso alle scale condominiali;
- accesso carrabile: sì al cortile comune;
- scale: a pianta rettangolare con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: ottime.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Appartamento ad uso ufficio posto al piano secondo, composto da quattro locali più servizi e disimpegni, con annesso vano di cantina al piano cantinato.

#### UFFICIO

- esposizione: tripla;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri;
- sistema di oscuramento: scuri interni;
- porte interne: in legno con finitura a smalto e riquadratura in vetri;
- pareti: tinteggiate, in piastrelline a mosaico nel bagno fino a circa h porta;
- pavimenti: in parquet, in ceramica nel bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a termosifoni dotati di valvole di regolazione e contabilizzatori di consumo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal piccolo boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e bidet;
- impianto di condizionamento: a split presente in due vani con motocondensante installato sul balcone;
- altezza dei locali: mt 3,35 circa;
- condizioni generali: ottime seppur presenti elementi dell'epoca della costruzione dello stabile.



Cantina: sita al piano interrato

- porta d'accesso: in legno naturale;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacate;
- punto luce: presente.
- condizioni generali: normali.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con APE n. 15146-027261/14 registrato 08/09/2014 e valido fino al 08/09/2024, classe energetica "D" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 37,91 kWh/m<sup>2</sup>a (all. 3).

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Defenzione del bene:

Al sopralluogo i beni risultavano parzialmente occupati da terzi e parzialmente in uso all'esecutato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati in qualità di danti causa. (all. 4).

Dalla lettura dei 3 contratti di locazione, pare che solo l'ultimo sia in essere.

In detto contratto si evince che la durata della locazione è di 6+6 anni a partire dal 01/07/2020 fino al 30/06/2026.

Il canone pattuito è di € 6.000,00 annui oltre € 1.000,00 per spese condominiali salvo conguaglio.

Si precisa che in detto contratto vengono locate tre stanze su quattro, la quarta stanza rimane nella disponibilità dell'esecutato.

### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti (all. 5) a firma del Dott. Carlo Biotti Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 21/06/2021 si evince:

- A tutto il 10/06/2021, data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare in oggetto risulta essere intestata a [redacted] per la quota di 1/2 di usufrutto [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà [redacted] come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti:



- al ventennio l'originaria porzione immobiliare in oggetto era intestata  
per la quota di 1/2 ciascuno, in forza  
dell'acquisto fattone , con atto  
di compravendita del 05/04/1978 n.ro 177357 di rep. del notaio  
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, circoscrizione di Milano  
I il 03/05/1978 ai n.ri 14854/12752:
- con successione legittima apertasi il 08/10/1998 in morte di ; sopra  
generalizzata, registrata a Milano il 31/01/2002 al n.ro 3209/99 e trascritta presso la  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, circoscrizione di Milano 1 il 18/01/2003 ai  
n.ri 3740/2401 la quota di 1/2 passava a ' sopra generalizzato. Si  
precisa che con atto del 16/03/1999 n. 88168/13967 di rep. del  
registrato a Milano il 23/03/1999 i signori  
ha dichiarato di rinunciare all'eredità  
, sopra generalizzata e  
ha dichiarato di rinunciare all'eredità  
, sopra generalizzata;
- con successione testamentaria apertasi il 09/01/2003 in morte di  
sopra generalizzato, registrata a Milano il 02/09/2003 al n.ro 1081/2003 e trascritta  
presso l'Agenzia del Territorio di Milano, circoscrizione di Milano 1 il 25/09/2004 ai  
n.75743/46511, in forza di testamento olografo del 18/04/2000 pubblicato con verbale del  
in data 12/02/2003 n. 131/23 di Rep. registrato all'Ufficio  
di Rho il 19/02/2003 al n. 333 S.1 la proprietà dell'originaria unità immobiliare veniva  
devoluta sopra generalizzata, precisando che con nota pubblicata a  
Milano 1 in data 03/07/2003 ai n.56542/37390 veniva trascritta l'accettazione tacita di  
eredità de quo a carico del no e a favore  
sopra generalizzata;
- con atto di compravendita del 02/07/2003 n.45605 di rep. del notaio  
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano circoscrizione di Milano 1A  
il 03/07/2003 ai n.ri 56541/37389, la proprietà dell'originaria unità immobiliare, passava da  
sopra generalizzata a  
per la quota di 1/2 ciascuno
- con atto di compravendita del 21/07/2009 n. 61604/14636 di rep. del notaio  
, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano circoscrizione di Milano 1A il  
23/07/2009 ai n.ri 40342/25205 la nota di 1/2 di nuda proprietà dell'unità immobiliare in  
oggetto passava da sopra  
generalizzata.



**OSSERVAZIONI**

Verrebbe a mancare, per la corretta continuità delle trascrizioni, la formalità di accettazione tacita di eredità in morte \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, decedutaci giorno 8 ottobre 1998.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti (**all. 5**) a firma del Dott. Carlo Biotti Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 21/06/2021 si evince:

- **iscrizione di ipoteca volontaria del 18/07/2007 ai n.ri 54936/14176,**  
a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_, sopra generalizzati, per €. 794.000,00. a garanzia di capitale di €. 397.000,00, durata 30 anni;
- **trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 10/06/2021 ai n.ri 45894/32079,**  
a favore di \_\_\_\_\_  
a carico degli esecutati \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto e \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, per la quota di 1/2 di piena proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, fino alla concorrenza di €. 399.217,68, oltre interessi e spese successive.

**Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul soggetto \_\_\_\_\_ con restrizione sull'immobile pignorato rilevando quanto segue (**all. 7**):

- **iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 27/10/2016 ai n.ri 70641/12415**  
per €. 77.352,06 a garanzia di capitale di €. 38.676,03  
a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto
- **iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 27/10/2016 ai n.ri 70662/12423**  
per €. 209.058,34 a garanzia di capitale di €. 104.529,17  
a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto
- **iscrizione ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 04/09/2017 ai n.ri 62868/11070**  
per €. 112.401,96 a garanzia di capitale di €. 56.200,98  
a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto
- **trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 22/07/2021 ai n.ri 60825/42699,**  
a favore di \_\_\_\_\_  
a carico degli esecutati \_\_\_\_\_, sopra generalizzato, per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto e \_\_\_\_\_ sopra generalizzata, per la quota di 1/2 di piena



proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, fino alla concorrenza di €. 399.217,68, oltre interessi e spese successive.

**NOTA:** il pignoramento del 22/07/2021 ai n.ri 60825/42699 è in rettifica di quello eseguito presso la medesima conservatoria in data 10-06-2021 al registro generale n.ro 45894 registro particolare n. ro 32079, in quanto per puro errore materiale, nella nota di trascrizione il soggetto contro della "sezione c" identificato nel titolo come ...  
era stato erroneamente indicato come !

Lo scrivente ha effettuato altresì ispezioni ipotecarie sul soggetto ... con restrizione sull'immobile pignorato (**all. 8**) non rilevando altre pregiudizievoli oltre quelle già citate.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio ...  
... è interpellato in merito allo stato debitorio degli esecutati nei confronti del condominio ha riferito quanto segue (**all. 9**):

1. *Le spese annue dell'unità immobiliare ammontano a circa € 3.600 ad esercizio (dal 1/7 al 30/6)*
2. *La proprietà deve:*
  - per la gestione ordinaria esercizio 1/07/2020 – 30/06/2021 complessivamente € 3.726,49
  - il saldo spese straordinarie 2021 (centrale termica) di € 1.420,55
  - per gestione ordinaria esercizio 1/07/2021 – 30/06/2022 complessivamente € 3.595,12
3. *Nell'Assemblea di gennaio 2022 verranno esaminati alcuni interventi di manutenzione straordinaria da eseguire, al momento non sono in grado di indicare gli importi*
4. *I millesimi di proprietà dell'unità sono 35 su complessivi 1026 (dopo l'aumento di millesimi a seguito di utilizzo delle soffitte non sono stati raggugliati a mille)*
5. *Allego copia del regolamento di condominio: come indicato l'Assemblea del 23/02/2016 ha abrogato l'art. 6 (NOTA: regolamento condominiale non allegato alla PEC)*
6. *Ci risulta che l'unità sia vuota da fine luglio 2021*
7. *Il diritto di prelazione in caso di vendita è stato abrogato nell'Assemblea del 23/02/2016*
8. *In merito alla struttura dell'edificio è in corso la pratica per l'ottenimento del CIS, si allega comunicazione del tecnico incaricato*
9. *Non ci risulta la presenza di amianto all'interno dell'edificio*

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.





**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

nessuna

**6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**6.3. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE**

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'edificio è stato costruito regolarmente a seguito di:

- Decreto del 31/07/1925 n. 47677/25
- Licenza di abitabilità n. 963 atti 147569/1926 del 30/06/1927

Si allegano stralci degli atti reperiti presso l'archivio storico del Comune di Milano (**all. 10**).

**7.1. Conformità edilizia:**

Non è stato possibile recuperare la pratica di cambio di destinazione d'uso da A/3 (appartamento) a A/10 (ufficio) avvenuta in data 14/11/2005 come risulta da visura catastale allegata.

**7.2. Conformità catastale**

Al sopralluogo i beni risultavano conformi alla scheda catastale del 14/11/2005 fatto salvo, per quanto concerne l'ufficio, per l'apertura di un vano porta tra la prima e la seconda stanza a destra a partire dall'ingresso.

Per regolarizzare la posizione sarà necessario procedere al deposito, in Agenzia delle Entrate – Territorio, di modello DOCFA aggiornato a firma di professionista abilitato.

**Costo presumibile € 800,00**

**8. CONSISTENZA**

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

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



destinazione corpo "A"	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
ufficio	m <sup>2</sup>	93,4	100%	93,4
balconi	m <sup>2</sup>	2,8	30%	0,8
cantina	m <sup>2</sup>	8,6	25%	2,2
		<b>104,8</b>		<b>96,4</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> 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 manufattivo, 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 dei beni 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale/VENEZIA, PORTA VITTORIA, PORTA ROMANA

Uffici: valore mercato prezzo vendita min. 4.200,00 / prezzo max. 6.000,00 (Euro/mq)

valore locazione da 15,5 a 26,0 €/m<sup>2</sup> mese

### 9.4. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Ufficio	A/10	96,4	€ 5.000,00	€ 482.000,00
				<b>€ 482.000,00</b>



### Adegamenti 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.

• valore LOTTO (corpi A+B)	€ 482.000,00
• riduzione del valore del 5% per assenza garanzie per vizi	-€ 24.100,00
• regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• debiti condominiali	-€ 8.742,16
	<hr/>
valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 449.157,84

### 9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO

<b>UFFICIO CON CANTINA MILANO (MI) via Podgora n. 5 P2-S1 foglio 49 particella 67 subalterno 708</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 449.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 382.000,00
<p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione in essere riguarda 3 delle 4 stanze che compongono l'ufficio oltre l'utilizzo del bagno, delle parti comuni e della cantina.

Per il calcolo che segue si è considerata, prudenzialmente, la sola superficie delle 3 stanze pari a 60,2 m<sup>2</sup> escludendo quindi il bagno, l'ingresso e la cantina.

Parimenti, prudenzialmente viene utilizzato il valore minimo di locazione ovvero 15,5 €/m<sup>2</sup> mese.

Quindi  $60,2 \times 15,5 \times 12 = 11.197,20$  €/anno

$11.197,20 \text{ €} - (11.197,20/3) = 7.464,80$  € canone annuo minimo di locazione

Per quanto sopra rappresentato si può ritenere che il canone di locazione attualmente pattuito di € 6.000,00 annui sia vile.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

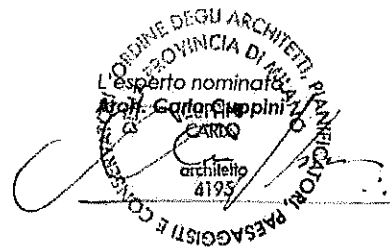


Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai Legali del Creditore Procedente e dei debitori costituiti a mezzo PEC.

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: 23/01/2022



**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Attestato Prestazione Energetica
- 04) Interpello a Ag. Entrate
- 05) Certificazione notarile
- 06) Atto provenienza
- 07) Aggiornamento pregiudizievole Bragho'
- 08) Aggiornamento pregiudizievole Malattia
- 09) E-mail Amministratore
- 10) Atti edilizi

