

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### RGE 1571/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

#### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare in Milano (MI) via Padova n. 217



## LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e solaio)

Bene in MILANO (MI)  
via Padova0 n. 217 piano 5-7-S1

### INDICE SINTETICO

#### Dati Catastali

Beni in: MILANO  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio 149 particella 545 subalterno 55

#### Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutata

#### Contratti di locazione in essere

nessuno

#### Comproprietari

nessuno

#### Conformità edilizia

SI

#### Conformità catastale

SI

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 172.000,00

da occupato: € 146.000,00





### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa ~~XXXXXXXXXXXX~~ Notaio in ~~XXXXXXXXXX~~ (MI) che fa stato fino al 15/01/2020 (all. 3) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**  
//
- **Atti di asservimento urbanistico**  
//
- **Altre limitazioni d'uso**  
//

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

##### Trascrizioni

- sequestro conservativo trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20 dicembre 2016 ai n.ri 82592/55916  
a favore: del signor ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Milano (MI) il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/1)  
contro: l'esecutata (per la quota di 1/1) gravante, tra altri, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 149, particella 545 sub. 55 per la quota di 1/1 (all. 4);
- sequestro conservativo trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 5 luglio 2019 ai n.ri 51836/35093  
a favore: dei signori ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/1) e ~~XXXXXXXXXX~~, nata ~~XXXXXXXXXX~~ il giorno 11 settembre 1960, ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/1)  
contro: l'esecutata (per la quota di 1/1) gravante, tra altri, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 149, particella 545 sub. 55 per la quota di 1/1 (all. 4).

##### • Pignoramenti

**Pignoramento immobiliare** trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 15 novembre 2019 ai n.ri 85435/58172  
a favore: dei signori ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/2) e ~~XXXXXXXXXX~~, nata ~~XXXXXXXXXX~~ il giorno 11 settembre 1960, C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ (per la quota di 1/2)  
contro: l'esecutata (per la quota di 1/1) gravante sull'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 149, particella 545 sub. 55 per la quota di 1/1.

##### • Misure Penali

//

##### • Altre trascrizioni

//

- **Osservazioni**

Dall'esame delle note di trascrizione si rileva:

- che il sequestro conservativo trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 20 dicembre 2016 ai n.ri 82592/5591C, risulta gravante anche sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di ~~\_\_\_\_\_~~ al foglio 203, particella 250 sub. 6 a favore: del signor ~~\_\_\_\_\_~~ nato a Milano (MI) il ~~\_\_\_\_\_~~, C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ (per la quota di 1/6) contro: l'esecutata per la quota di 1/6 (all. 4);
- che il sequestro conservativo trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 5 luglio 2019 ai n.ri 51836/35093, risulta gravante anche sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 203, particella 250 sub. 6 a favore: dei signori ~~\_\_\_\_\_~~ C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ (per la quota di 1/6) e ~~\_\_\_\_\_~~ nata ~~\_\_\_\_\_~~ (MI) il giorno ~~\_\_\_\_\_~~ C.F. ~~\_\_\_\_\_~~ (per la quota di 1/6) contro: l'esecutata per la quota di 1/6 (all. 4).

- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (all. 5).

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

##### 4.1. Spese di gestione condominiale

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio riferisce quanto segue: (all. 6)

- 1) *Le spese annuali ordinarie degli ultimi due anni sono le seguenti: € 2.707,13 nell'esercizio 2018/2019 ed € 2.994,73 per l'esercizio 2019/20 (più alte rispetto al 2018/2019 per l'inserimento di alcune voci di carattere straordinario direttamente nel preventivo ordinario)*
- 2) *Al 31/03/2019 il debito dell'unità immobiliare era di € 472,26 come da consuntivo spese es. 2018/2019, mentre il debito attuale relativo al preventivo spese es. 2019/20 è di € 1.147,81 al quale bisogna aggiungere quello relativo alla 1 rata d'acconto esercizio 2020/2021 di € 699,10 – TOTALE DEBITO AL 06/07/2020: EURO 1.846,91 (l'ultimo versamento effettuato risale al 18/03/2020)*
- 3) *Ad oggi non ci sono spese straordinarie diverse da quelle già incluse nel preventivo ordinario 2019/2020; l'assemblea non è stata ancora convocata per via dei noti divieti sugli assembramenti e il consuntivo 2019/20 non è stato ancora elaborato in maniera definitiva. Resta la possibilità che nella prossima assemblea si possa deliberare qualche lavoro straordinario.*
- 4) *I millesimi di proprietà dell'immobile in questione sono pari a 17,93 su 1.000,00 totali.*
- 5) *Allego regolamento di Condominio*
- 6) *Non ci risulta che nell'appartamento siano presenti inquilini*
- 7) *Non risultano vincoli*



- 8) *Non risultano problemi di carattere strutturale*
- 9) *La relazione del 2008 stabiliva la NON presenza di amianto*

**Altre note utili:**

- 10) *C'è una pratica legale in essere verso un'altra Condolina dello stabile, che allo stato attuale prevede un piano di rientro mensile con il Condominio. Era già stato ottenuto il pignoramento (a fronte di due decreti ingiuntivi) ed era poi decaduto anche il beneficio della conversione per la non puntualità nei versamenti con il Tribunale. Allo stato attuale il Giudice ha già rinviato tre volte la decisione tra le parti di abbandonare definitivamente la procedura a fronte dei pagamenti che sta effettuando oppure di procedere con il pignoramento. La prossima udienza è fissata per il mese di Ottobre 2020.*

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

//

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

No

**4.4. Attestazione APE:**

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15146-000611/15 registrato 14/01/2015 VALEVOLE FINO AL 14/01/2025.

Classe energetica "F" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 157.68 (kWh/m<sup>2</sup>a) (all. 7)

**4.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornita.

**5. PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa ~~XXXXXXXXXX~~ Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 15/01/2020 (all. 3) si evince:

- A tutto il giorno 15 novembre 2019 l'immobile risultava di piena proprietà dell' ~~XXXXXXXXXX~~ per averlo acquistato in forza di atto a rogito notaio ~~XXXXXXXXXX~~ in data ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ p. n. ~~XXXXXX~~ trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 2 luglio 1998 ai n.ri 26995/18835 (all. 8).

**6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA**

**5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Milano, risulta che l'edificio è stato costruito a mezzo dei seguenti atti edilizi.

- Licenza di costruzione atti 38798/585/1957 del 03/10/1957
- Licenza per opere edilizie n. 3008 atti 39794/585/1957 del 03/10/1957
- Licenza per opere edilizie n. 1840 atti 90330/18754/1958 del 25/06/1958 (varianti)

Si allega quanto reperito (all. 9)



## 5.2. Conformità edilizia/catastale:

L'immobile risulta conforme alla planimetria esistente negli "atti di fabbrica".

L'immobile risulta conforme alla scheda catastale del 29/09/1961.

**NOTA:** nel fascicolo cartaceo degli "Atti di Fabbrica" non è stato reperito il Certificato di Abitabilità.

## 5.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie.

# 7. DESCRIZIONE DEI BENI

## 6.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZA G O, G ORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: Bus 44-51-53-56

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,6 km svincolo Cascina Gobba Tangenziale Est.

## 6.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 10)

Edificio di 7 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: pilastri in c.a. e mattoni;
- facciate: zoccolo in pietra fino al primo piano indi mattoni a vista, piastrelle in clinker ed intonaco tinteggiato a fasce verticali;
- accesso: portone su strada in metallo e vetri;
- ascensore: presente;
- scale: a rampe parallele con piè d'oca e gradini in marmo;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ben mantenuto;

## 6.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento, cantina, solaio (all. 10)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso, due stanze, cucina, bagno, ripostiglio e un balcone.

Completano la proprietà un vano di cantina ed uno di solaio.

### appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h porta circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nel bagno ed in cucina, in tozzetti di marmo posato ad opus incertum nelle stanze;
- infissi esterni: in legno con finitura a smalto e vetri singoli;
- porta d'accesso: blindata;



- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni non provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali: ben mantenuto;

**cantina**

- piano: cantinato
- porta di accesso: in legno;
- finestratura: no;
- pareti: ad intonaco tinteggiato;
- pavimento: in battuto di cemento
- punto luce: presente
- condizioni generali: normali.

**solaio**

- piano: sotto tetto
- porta di accesso: in legno;
- finestratura: no;
- pareti: ad intonaco tinteggiato;
- pavimento: in battuto di cemento
- punto luce: no
- condizioni generali: normali.

**8. CONSISTENZA****7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	66,0	100%	66,0
balcone	m <sup>2</sup>	4,6	30%	1,4
cantina	m <sup>2</sup>	3,4	25%	0,9
solaio	m <sup>2</sup>	4,4	25%	1,1
		<b>78,4</b>		<b>69,3</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> commerciali



## 9. STIMA

### 8.1. 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 sisono 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 "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2. 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

### 8.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZA GO, G ORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 / prezzo max. 2.650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,9 / prezzo max. 8,5 (Euro/mq mese)

### 8.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina e solaio	A/3	69,3	€ 2.650,00	€ 183.645,00
				€ 183.645,00

### 8.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 183.645,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 9.182,25
• Regolarizzazioni e dilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.300,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 172.162,75</b>

**8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>APPARTAMENTO con cantina e solaio MILANO (MI) via Padova n. 217 piano: 5-7-S1 foglio 149 particella 545 subalterno 55</b>	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	<b>€ 172.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	<b>€ 146.000,00</b>
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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo e-mail.

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: 18/12/2021



**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Risultanze a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Note Trascrizione sequestri
- 05) Aggiornamento pregiudizievoli
- 06) Risposte da amministratore e regolamento cond.
- 07) APE
- 08) Atto provenienza
- 09) Atti edilizi
- 10) Rilievo fotografico

