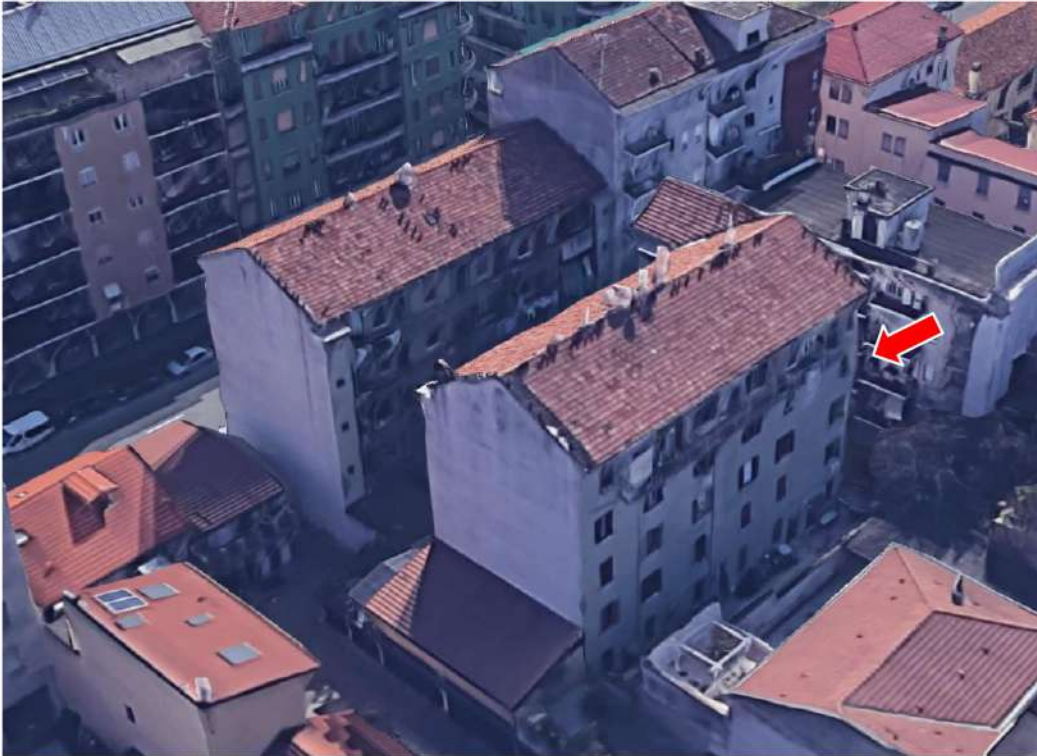


**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sez. Civile**

**G.E.: Dott.ssa Silvia Vaghi**

**RGE 832/2020**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Milano, via Padova n. 191

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** architetto@colmano.com

Bene in **Milano**  
via Padova n. 191

## LOTTO UNICO (Appartamento)

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Padova n. 191, appartamento posto al piano terzo composto da due locali oltre servizio

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 di [redacted]  
nato in [redacted] Codice Fiscale: [redacted]
- Proprietà per 1/2 di [redacted]  
nato in [redacted] Codice Fiscale [redacted]

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 3)

Intestati:

- [redacted] proprietà per 1/2
- [redacted] Proprietà per 1/2

dati identificativi: **fg. 203 part. 142 sub. 21**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani,  
Rendita € 193,67

Indirizzo: Via Padova n. 191, piano 3

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Dell'appartamento: affaccio su cortile, altra unità immobiliare, parti comuni (ballatoio),  
altra unità immobiliare

### 2. STATO DI OCCUPAZIONE

#### 2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo effettuato in data 19/07/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni erano occupati in assenza di titolo da altro soggetto.

#### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 8)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente gli esecutati quale *dante causa*

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "**libero**".

### 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5), e del certificato notarile in atti (allegato 11), si evince quanto segue:

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

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

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

ISCRIZIONE del 10/01/2007 – [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
Totale: [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 15/10/2008 – [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**N.B.** Con provvedimento del 11/07/2014, il GE [REDACTED] "dichiara improcedibile la presente azione esecutiva" di cui alla procedura RGE 1906/2008, successivamente riunita alla procedura RGE 633/2009 (allegato 4.1)

TRASCRIZIONE del 08/06/2009 – [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

**N.B.** Con provvedimento del 11/07/2014, il GE [REDACTED] "dichiara improcedibile la presente azione esecutiva" di cui alla procedura RGE 633/2009, in precedenza riunita alla procedura RGE 1906/2008 (allegato 4.1)

TRASCRIZIONE del 18/11/2020 – [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio [REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "studio Rosa Srl" che in data 30/07/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 13,94  
Millesimi scala A: 13,94

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio copre il periodo dal 1 aprile al 31 marzo dell'anno successivo



Milano in data 04/05/2001 ai nn. [REDACTED] dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

- Al sig. [REDACTED] l'immobile in oggetto pervenne per atto di compravendita notaio [REDACTED] del 14/12/1991, [REDACTED] trascritto a Milano il 03/02/1992 ai nn. [REDACTED]

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso i competenti Uffici del Comune di Milano (allegati 7 - 8)

- Come indicato nell'atto di provenienza, si rileva che *"la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata **anteriamente al primo settembre 1967**".*  
A seguito dell'istanza di accesso agli atti per la visione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato, il competente Ufficio Tecnico del Comune di Milano ha comunicato quanto segue: *"a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi si comunica che gli atti di fabbrica sono **irreperibili**. Specificando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Crescenzago."*
- Successive modifiche: Relazione Asseverata ai sensi dell'art. 83 del Regolamento Edilizio presentata in data 05/04/2001 p.g. 12.626.171 – r.i. 19.914/2001 presentata al Comune di Milano – Consiglio di Zona 2, per opere relative a *"creazione di servizio igienico in sostituzione del servizio comune posto sul ballatoio"*

### 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE, ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la pratica edilizia visionata di cui all'ultimo stato assentito.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio e rimozione della porta che formavano il disimpegno del servizio igienico
- Realizzazione di nuovo varco di accesso dotato di porta al servizio igienico
- Mancata realizzazione del ripostiglio in quota previsto nel disimpegno del servizio igienico

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

### 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti (allegato 2).

Tali difformità consistono in:

- Demolizione del tramezzo divisorio e rimozione della porta che formavano il disimpegno del servizio igienico
- Realizzazione di nuovo varco di accesso dotato di porta al servizio igienico
- Mancata indicazione del ripostiglio in quota previsto nel disimpegno del servizio igienico

Dalla lettura della visura storica si osserva che l'attuale identificazione catastale deriva da:

- Variazione nel classamento del 16/07/2002 protocollo n. 594527 in atti dal 16/07/2002 Variazione di classamento (n. 35946.1/2002)
- Variazione del 16/07/2001 protocollo n. 690272 in atti dal 16/07/2001 Variazioni interne per formazione bagno (n. 32530.1/2001)
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

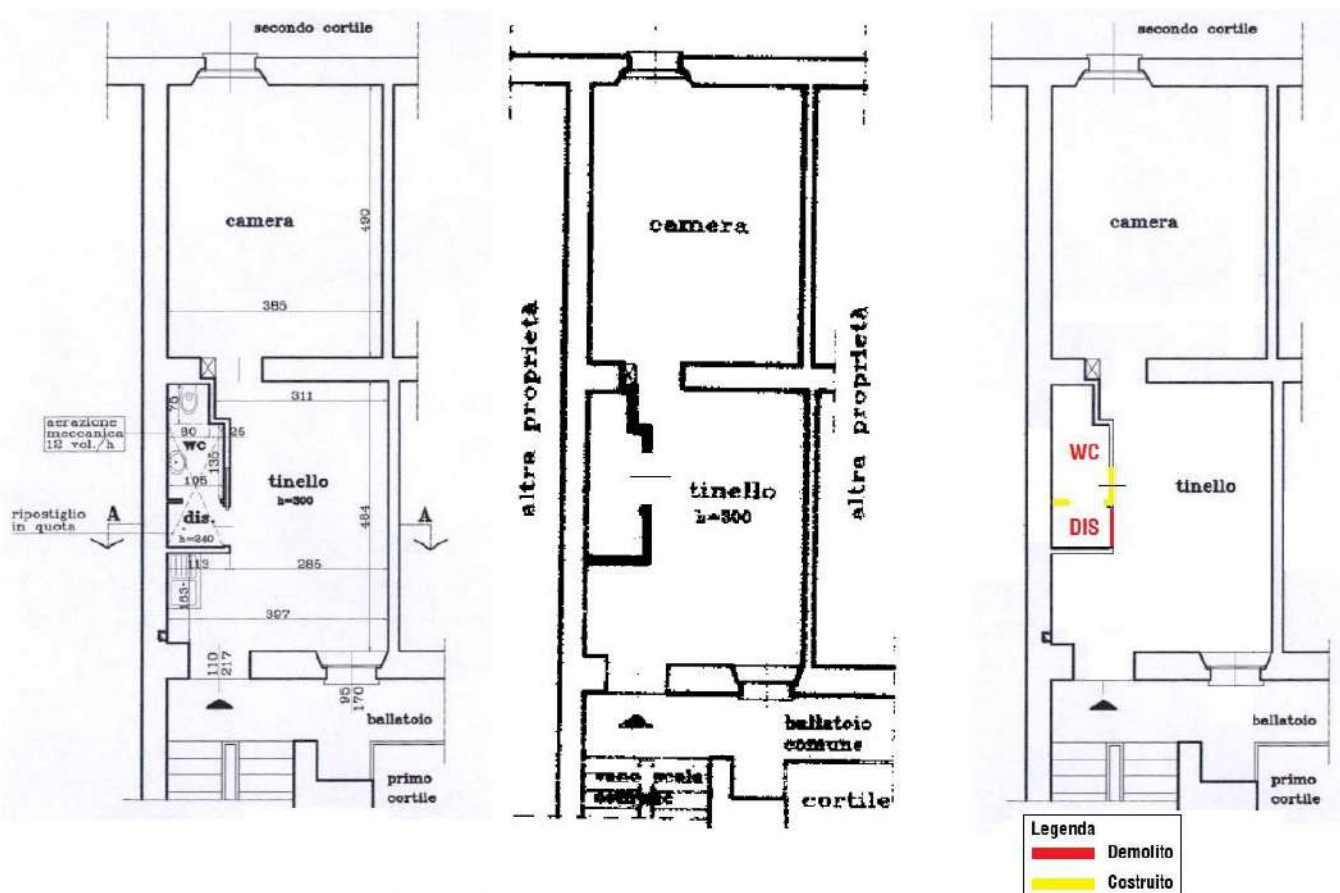
Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, considerato che alcune opere di modifica non sono conformi al regolamento d'igiene del Comune di Milano, sarà necessario procedere al ripristino dell'ultimo stato assentito come da pratica edilizia presentata la Consiglio di Zona 2 del Comune di Milano PG 12.626.176/2001 del 05/04/2001, come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Somma totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

- Chiusura dell'attuale varco di accesso al servizio igienico
- Formazione di nuovo varco di accesso al servizio igienico e installazione di porta da interno
- Formazione disimpegno servizio igienico mediante edificazione di spallette in muratura e installazione di serramento di separazione
- Formazione ripostiglio in quota in corrispondenza del disimpegno del servizio igienico

Somma totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 1.800,00



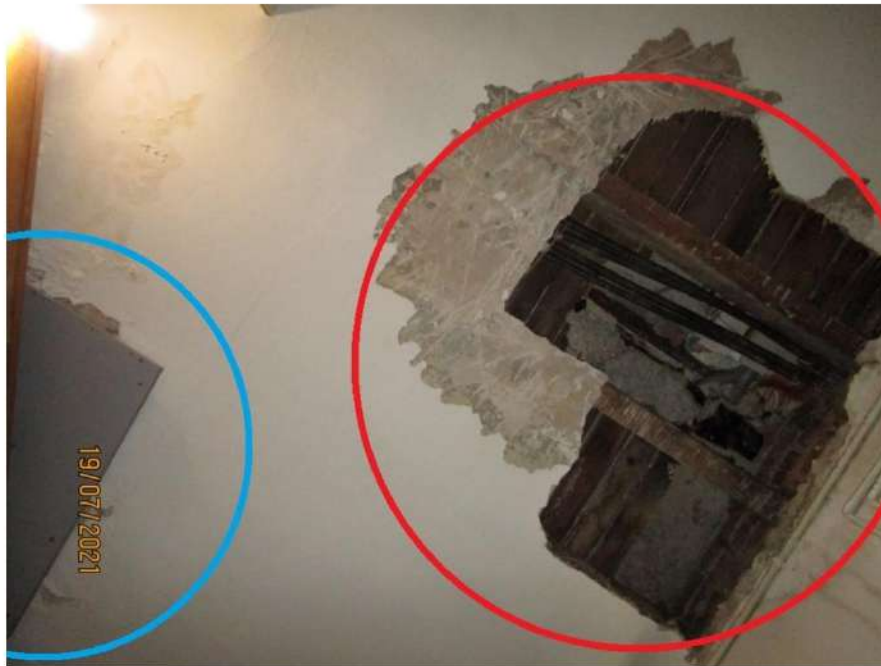
Pratica edilizia 12.626.176/2001 del 05/04/2001  
 Estratto Tavola 1  
 Pianta di progetto

Estratto Planimetria catastale  
 Stato di fatto rilevato in data 19.07.2021

Estratto tavola 1  
 Comparazione tra stato assentito (pianta progetto) e rilievo effettuato dal PE in data 19.07.2021

## 6.5. Opere di ripristino plafone

Nel corso del sopralluogo, all'interno del locale soggiorno, si è riscontrata la presenza di porzioni di plafone distaccate con "messa in luce" dei travetti della soletta interpiano e dell'assito del pavimento dell'appartamento sovrastante



Vista plafone  
Locale soggiorno  
Rilievo 19.07.2021

Alla luce di quanto sopra indicato ed evidenziato nella fotografia, il sottoscritto PE, ai fini del ripristino di dette porzioni di plafone, prevede le seguenti lavorazioni:

- Preparazione degli ambienti di lavoro e delle parti comuni mediante posa di idonei teli di protezione per tutta la durata dei lavori, oltre la rimozione, pulizia e sanificazione a fine lavori
- Apertura della porzione di intonaco ammalorata
- Posa di rete porta intonaco da ancorare ai travetti
- Formazione di intonaco su rete precedentemente posata
- Rasatura della parte interessata dal ripristino
- Tinteggiatura intero plafone

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 1.500,00

Si precisa che nel corso del sopralluogo è stato rilevato che presumibilmente il danno di cui si prevede il ripristino possa essere causato da impianti di carattere privato e/o condominiale. In tal caso potrebbero essere di interesse (parti private e/o condominiali) anche delle polizze di coperture assicurative

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semiperiferica / Crescenzago

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: le principali vie di collegamento sono via Padova e via Palmanova che consentono la penetrazione alla città di Milano oltre al collegamento alla tangenziale Est di Milano A-51 e quindi con l'intero sistema autostradale

Nelle vicinanze è presente la fermata autobus linee 44 (Q.re Turro – Cascina Gobba), 51 (Zara M3 M5 – Cimiano M2), 53 (Sesto Marelli M1 – Lambrate FS M2) e 56 (Q.re Adriano – Loreto M1 M2). È inoltre presente nelle vicinanze la fermata "Cimiano" della Metropolitana M2 di Milano. L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale in un panorama umano tra i più multietnici della città.

La zona è ampiamente servita da attività commerciali di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione, oltre locali, parchi e spazi per attività ricreative e di svago.

## 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato negli anni '30 del secolo scorso è di carattere popolare e possiede le tipiche caratteristiche della casa di ringhiera, con corte interna sulla quale affacciano due corpi di fabbrica tra loro paralleli. I due corpi di fabbrica sono dotati della propria scala che collega i piani.

- Struttura: in muratura di mattoni con strutture orizzontali miste in latero cemento e legno
- Facciate: intonaco civile tinteggiate
- Copertura: a falde con tegole in laterizio
- Accesso al complesso: cancello (pedonale e carraio) in ferro con specchiature in vetro con accesso da via Padova 191. È presente un secondo cancello in ferro posto nell'androne interno di collegamento alla corte
- Accesso alla scala B (corpo di fabbrica interno): serramento di ingresso in alluminio e vetro
- Scala interna: a rampe parallele in materiale lapideo
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: mediocri

## 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano terzo del corpo di fabbrica interno. Dal pianerottolo comune di sbarco della scala, che si collega anche al ballatoio di distribuzione alle singole unità abitative, si accede direttamente al locale soggiorno dotato di angolo cottura. Dal locale di soggiorno si accede anche alla camera da letto e al servizio igienico "cieco".

### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti:  
le pareti dei locali principali sono intonacate e tinteggiate  
le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad h 2,00 mt (circa)
- pavimenti:  
marmette di graniglia nei locali  
piastrelle in ceramica nel servizio igienico
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento a persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino in legno a doppia anta e bussola d'ingresso dotata di una seconda porta d'ingresso in legno con specchiature in vetro
- porte interne: ante a battente in legno verniciate a smalto con specchiature in vetro
- impianto citofonico: presente (non funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo).
- impianto termico: autonomo. Produzione di calore mediante caldaia autonoma e diffusione mediante radiatori in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata in corrispondenza dell'angolo cottura
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, wc



- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 3,17 mt (circa)
- condizioni generali: mediocri

## 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 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, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	44,6	100%	44,6
			<b>44,6</b>	<b>44,6</b>
			mq. lordi	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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2020
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.650 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4 [abitazioni di tipo popolare]	44,6	€ 1 650,00	€ 73 590,00
				<b>€ 73 590,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 73 590,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 3 679,50
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 2 233,70
• Spese per opere edili di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 1 800,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale	-€ 2 500,00
• Spese di ripristino plafone	-€ 1 500,00
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 61 876,80</b>

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

Milano, via Padova 191	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 61 900,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	€ 49 500,00
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 19/09/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano



### **ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Planimetria catastale
- Allegato 3: Visura storica
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 4.1: Provvedimento GE – ex RGE 1906/2008 improcedibile
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Estratto di mappa
- Allegato 7: Atti di fabbrica irreperibili
- Allegato 8: Pratica edilizia PG 12626176/2001
- Allegato 9: Comunicazione Agenzia delle Entrate – NO contratti locazione
- Allegato 10: Regolamento condominiale
- Allegato 11: Certificazione notarile