

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa d: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

**RG. 405/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI MARIA GABRIELLA**



### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Rismondo n. 31

**Esperto alla stima:** Arch. Rossana Terzaghi E-mail: [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it)

**Custode:** Avv. Enrico Corbani – tel. 02-36643510 E-mail: [info@studiolegalecorbani.it](mailto:info@studiolegalecorbani.it)

Rge n°405-2020: Tribunale Milano \ TRZ79CTU620

Procedimento:

Giudice: Dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

Data: 07/09/2020

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**Beni in **Milano (MI)** via Rismondo n°31**fabbricato Supercondominio****Corpo A**

Appartamento al PT e cantina al piano S1

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 415, particella 294, subalterno 701,

indirizzo Via Rismondo n.31, piano terra,

categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita € 331.11

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**C'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato.****Stato occupativo**

In sede di sopralluogo era presente \_\_\_\_\_ e ha dichiarato che l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

50/100 di proprietà \_\_\_\_\_

50/100 di proprietà \_\_\_\_\_

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 116.235,30

da occupato: l'appartamento è occupato dagli esecutati

**LOTTO 001**

(Appartamento + posto auto)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di **Milano (MI)** via Rismondo n. 31, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno e una camera da letto divisa a metà da un armadio: sul lato destro è presente un letto a castello e sul lato sinistro un letto alto matrimoniale. Ampia cantina al piano piano seminterrato.

Rge n° 405-2020: Tribunale Milano \ TD779CTU400

Proced'

Giudice: Dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

Data: 07/09/2020

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi



## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 100/100 di piena proprietà dell'immobile dei

## 1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue: (all. B)

Intestati:

dati identificativi appartamento e cantina:

foglio 415, particella 294, subalterno 701,

indirizzo Via Rismondo n.31, piano T-S1

categoria A/4, classe 4, vani 3, rendita € 331.11

Dati derivanti da: rogito (all. F)

## 1.4. Coerenze

Confini dell'appartamento e della cantina:

via Rismondo, vano scala, proprietà di terzi mapp. 291, proprietà di terzi mapp. 676, proprietà di terzi mapp 294.

## 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo popolare

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

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali, Parco delle Cave, Parco di Baggio, scuola pubblica, hotel, fermata autobus, campi sportivi, ufficio postale.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus sulla via Rismondo.

Collegamento alla rete autostradale: a circa quattro km A50.

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

L'edificio è formato da un piano terra in parte commerciale, da due piani fuori terra e da un piano

Rge n°405-2020: Tribunale Milano \ TRZ79CTU620

Procedimento:

Giudice: Dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

Data: 07/09/2020

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi

seminterrato. La facciata principale prospiciente via Rismondi è rivestita in pietra fino alla soletta del piano primo e prosegue con la tinteggiatura. È scandita da balconi in pietra e finestre incorniciate. La facciata secondaria prospiciente il cortile è tinteggiata di bianco, con ballatoi al piano primo e secondo dotati di parapetto in ferro e finestre con persiane di legno color grigio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato;
- facciate: tinteggiatura e bugnato;
- accesso: portone in legno carrabile e pedonale;
- scala interna: pedate rivestite con piastrelle di ceramica grigio chiaro e parapetto in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

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

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terra, composta da soggiorno con angolo cottura, una grande camera, un bagno cieco e un disimpegno.

Una cantina al piano seminterrato.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: doppia.
- pareti: tinteggiate in diversi colori; angolo cottura rivestito con piastrelle di ceramica 10x10 cm fino ad H= 2.20 m, bagno rivestito con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino ad H = 2.00 m e listello superiore decorato
- pavimenti: piastrelle di ceramica 30x30 cm con posa diagonale in tutti i locali escluso il bagno con piastrelle di ceramica 20x20cm;
- infissi esterni: dotati di barre di acciaio esterne, finestra del soggiorno in legno, finestra della camera in PVC bianco con vetro opaco e persiane interne bianche;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tinteggiato bianco, le porte del bagno e della camera sono scorrevoli interne;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in alluminio bianchi;
- acqua calda sanitaria: autonoma;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3.67 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone condizioni.



Cantina:

Presente al piano seminterrato.

Posto auto:

Non presente.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Zona ovest suburbana del comune di Milano prevalentemente residenziale in prossimità del Parco delle Cave di Milano.

**2.5. Certificazioni energetiche**

Non presenti.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presenti.

---

**3 STATO OCCUPATIVO**

---

**3.1. Detenzione del bene**

Il 28/09/2020 alla presenza dell'esecutato, \_\_\_\_\_ è stato possibile effettuare il sopralluogo ed accedere ai beni. L'unità immobiliare è occupata dalla famiglia degli esecutati, sono presenti quattro posti letto nella stessa camera: un letto matrimoniale soppalcato e un letto a castello.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (*all. D*)

---

**4 PROVENIENZA (*all. F*)**

---

**4.1. Attuali proprietari**

50/100 di proprietà € \_\_\_\_\_

50/100 di proprietà \_\_\_\_\_

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Massimo Cesario di Milano in data 24/06/2005 rep n. 5810/3932 trascritto a Milano 1 in data 06/07/2005 ai nn. 49486/27379 dei Sig.ri \_\_\_\_\_ r la quota di mezzo ciascuno. In comunione legale dei beni.

**4.2. Precedenti proprietari**

- Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_

- Società \_\_\_\_\_

Dal 11/06/2004 al 08/11/2004

- € \_\_\_\_\_ proprietarie rispettivamente del 75/100 e del 25/100 dell'immobile) Dal 04/02/2004, per tacita accettazione di eredità, al 11/06/2004

- Dal 27/12/2001, per tacita accettazione di eredità, al 04/02/2004

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Paola Donati Notaio in Milano alla data del 10/06/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (all. D) alla data del 15/09/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Coniugi in regime di comunione legale dei beni – il matrimonio non risulta trascritto al Comune di Milano
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna

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

#### • **Iscrizioni**

##### Ipoteca volontaria

Importo ipoteca € 274.000,00 di cui € 137.000,00 di capitale sui beni in oggetto.

Cessione del credito e di tutti i diritti...

...

...

Bar. ... degli interessi fino al 22.05.2019 nei confronti dei signori C

##### Ipoteca giudiziale





carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è accessibile ai soggetti diversamente abili poiché si trova al piano terra e priva di barriere architettoniche che la separino dall'ingresso principale di via Rismondo.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in *tessuti di rinnovamento urbano (all. G)* e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. H):

Per quanto riguarda le pratiche edilizie recenti e precisamente la DIA del 29/09/2004 con cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione citata nei documenti agli atti, il Comune non ha reperito documenti. Dalla visura degli atti di fabbrica emerge che una licenza edilizia del 1929 dello stabile nel cortile di via Rismondi ma lato via Carnevari, nuova costruzione prospiciente quella esaminata.

Questo atto determina che la costruzione di via Rismondi 31 è antecedente al 1929.

E la visura di una licenza edilizia del 1955 concessa per l'ampliamento e affiancamento della palazzina adiacente all'unità immobiliare pignorata. Con questa pratica viene modificata e spostata la finestra dell'unità immobiliare pignorata e nel contempo si rileva che nel 1955 era costituita da soli due locali ad uso negozio (all. H) Non sono state reperite pratiche comunali inerenti il cambio d'uso da negozio ad abitazione.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla pianta catastale.

## 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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005





e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	Mq.	39.24	100%	39.24
Cantina	Mq.	40.83	25%	10.21
				<b>49.45 mq</b>

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

### 9.2. Fonti d'informazione

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2019 zona suburbana/Baggio, Q. Romano, Muggiano e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

#### AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: E5 - suburbana/Baggio, Q. Romano, Muggiano

Valore mercato Euro/mq

Abitazione di tipo economico Normale prezzo min. € 1350 prezzo max. € 1600

Abitazione di tipo economico Ottimo prezzo min. € 1650 prezzo max. € 2150

#### AGENZIE IMMOBILIARI

Valore mercato Euro/mq

Abitazione di tipo economico Normale prezzo min. € 1350 prezzo max. € 1600  
 Abitazione di tipo economico Ottimo prezzo min. € 1650 prezzo max. € 3000

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione popolare	A4	49,45 mq	€ 2.474,25	€122.352,95

Coefficienti applicati nella stima:

coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	Coefficiente orientamento	Coefficiente di prospetto	Coefficiente di luminosità	Coefficiente di altezza	Coefficiente funzionalità	Coefficiente manutenzione
0.83	0.83	0.83	0.79	0.93	0.90	0.89	0.60

Totale moltiplicazione coefficienti riduttivi = 0,82

Valore di stima stato normale A4 = 2.474,25€

Area locale lorda = 49.45 mq

Valore unitario = 3.000 € x 0,82 = 2.474,25€/mq

Valore immobile = 2.474,25 € x 49.45 = 122.352,95 €

### 9.4. Adeguamenti 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 1** € **122.352,95**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi € 6.117,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni LIBERO:** € **116.235,30**

**Prezzo base d'asta lotto 01 al netto delle decurtazioni OCCUPATO:** non ricorre il caso

N.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, valutati a corpo e non a misura, 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 gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch. Rossana Terzaghi 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'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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 15/02/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Rossana Terzaghi

### ALLEGATI

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale
- C. Debiti condominiali
- D. Dichiarazione agenzia delle Entrate
- E. Dichiarazione Anagrafe
- F. Atto di compravendita
- G. Estratto PGT
- H. Pratiche edilizie
- I. Invio perizia alle parti

