

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 28/2019**

**Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** [REDACTED]

**Giudice delle Esecuzioni:** dott.ssa Flavia Boniolo

**RELAZIONE DI STIMA**

Intera proprietà di unità immobiliare sita in Milano  
Via Giuseppe Regaldi, 7 (abitazione) - Fg. 73, mapp. 16, sub. 736



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

Quota dell'intero di appartamento in comune di Milano, via Giuseppe Regaldi, 7

Categoria: A/4 [abitazione]

Dati Catastali: foglio 73, particella 16, subalterno 736

**Stato occupativo**

Utilizzato da 4 occupanti identificati dal custode giudiziario ma privi di contratto regolare di locazione.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Libero: Valore dell'intero = € 52.000,00

Occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 001**  
(Abitazione)

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

**1.1. Descrizione del bene come riscontrato nel corso del sopralluogo**

In Comune di Milano, via Giuseppe Regaldi, 7, con ingresso pedonale e carraio dallo stesso portone, abitazione posta al piano terzo costituita da un locale con cucina, una camera da letto e un bagno.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero di proprietà dell'immobile di:

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 2)**

Intestato: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 73, part. 16, sub. 736**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 44 m<sup>2</sup>, rendita € 232,41, scheda catastale presentata in data 08.07.2003 Protocollo n. 000610296.

Indirizzo: Via Giuseppe Regaldi, 7 - Milano

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale

**1.4. Coerenze**

(da nord in senso orario)

Altra proprietà di cui al mappale 14; via Regaldi; proprietà di terzi; ballatoio comune.

**Si dichiara la conformità catastale dell'unità in esame.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

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

Nulla da segnalare.

**2 DESCRIZIONE DEL BENE**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano.

Fascia/zona: periferica. La via Regaldi è una breve via disposta parallelamente alla principale via Astesani situate nel quartiere di Affori.

Destinazione: ha una connotazione urbanistica prevalentemente residenziale, secondariamente commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche, popolari e civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-

nizzazione secondaria. Traffico elevato con parcheggi sufficienti a pagamento o a disco orario.

Servizi offerti dalla zona: negozi, banche, uffici pubblici e giardini pubblici.

Attrazioni storiche: Parco di Villa Litta a poche centinaia di metri.

Principali collegamenti pubblici: sufficientemente collegata dai mezzi di superficie e sotterranei. La Fermata di Affori Centro della linea gialla (MM 3) è a circa 500 metri.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedi allegato fotografico)

L'appartamento in esame è sorto nel 2002 quale sopraelevazione di un complesso immobiliare di vecchia edificazione del secolo scorso con distribuzione a ballatoi e cortile centrale composto da due fabbricati destinati ad abitazioni di 4 piani fuori terra.

- Struttura: c.a.
- Facciate: intonaco di cemento tinteggiato di colore giallo-milano; condizioni: mediocri.
- Accesso: cancello pedonale e carraio in ferro a doppia anta posto a filo marciapiede della Via Regaldi.
- Scala esterna: in pietra naturale, a rampe parallele e parapetto in ferro battuto.
- Ascensore: assente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: scadenti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

L'appartamento è composto da un locale con cucina, una camera ed un bagno.

- Esposizione: una finestra sul lato d'ingresso e lucernari nel bagno e in camera.
- Pareti: tinteggiate in tutti i locali di colore bianco; in ceramica nel bagno e in cucina nella parete attrezzata.
- Plafoni: copertura a falde in legno a vista.
- Pavimenti: in piastrelle 33 x 33 cm in tutta la casa di colore chiaro.
- Infissi esterni: in legno i lucernari della camera da letto e del bagno; in alluminio sul lato del ballatoio.
- Porta d'accesso: porta blindata.
- Porte interne: in legno.
- Impianto citofonico: presente e funzionante posto a lato della porta d'ingresso.
- Impianto elettrico: sotto traccia con contatore nell'androne comune al piano terra; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee.
- Impianto idrico: sottotraccia, funzionante.
- Impianto termico: autonomo con caldaia murale marca Beretta collocata in cucina alimentata a gas metano con radiatori in camera, bagno e cucina. E' presente il foro di aerazione della cucina ove è posta la caldaia.
- Acqua calda sanitaria: fornita dalla stessa caldaia.
- Servizi igienici: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia, funzionanti.
- Impianto di condizionamento: assente.

- Altezza dei locali: massima 3,20 circa; minima m 1,80.
- Condizioni generali: scadenti.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 19.01.2022 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 2.6. Certificazione di idoneità statica

Non presente, così come dichiarato dall'amministratore del condominio al sottoscritto.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

In data 25.01.2022 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del custode giudiziario Avv. Maria Grazia Laterza. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata da più persone identificate dal custode. Non era presente l'esecutato.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. di Milano, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come riportato nella dichiarazione qui allegata ricevuta a mezzo mail in data 21.01.2022.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero **(all. 08)**.

### 4 PROVENIENZA (all. 04)

#### 4.1. Attuali proprietari

- **BIENE M. S. S. R. L.** Cod. Fiscale: [REDACTED] intera proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita del 29.07.2003 a rogito notaio Vincenzo Melli di Cinisello Balsamo rep. 5629 trascritto a Milano 1 in data 29.07.2003 ai nn. 65779/42952 per acquisto dalla [REDACTED]

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] per acquisto in forza di atto del 14.05.2002 n. 1138/56 di rep. Notaio Fabio Diaferia di Milano, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 il 22.05.2002 nn. 33889/21608 da tutti i condomini dell'epoca proprietari ciascuno per la propria quota dell'intero piano sottotetto costituente parte comune condominiale e identificato con il subalterno 731. La relazione notarile agli atti riporta nominativamente i condomini venditori e le rispettive quote.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dal dott. Francesco Pio Caracciolo di Melissano, Notaio in Paderno Dugnano, del 07.03.2019 implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e delle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni per nominativo e per immobile) alla data del 23.02.2022 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**

Nessuna.

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 31.07.2003 ai nn. 65780/12605 derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore di [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] (art. 2111 c.c.)

Importo ipoteca [redacted] di cui [redacted] di capitale gravante sull'immobile in esame.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 01.02.2019 ai nn. 7041/4602 derivante da atto giudiziario del 14.12.2018.

A favore di [redacted] con sede [redacted] contro [redacted] per l'importo di [redacted] oltre interessi gravante sull'immobile in esame.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nulla da segnalare.

## 6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio via Giuseppe Regaldi n. 7 con sede in Milano. Il condominio è amministrato dallo [REDACTED] che ha cortesemente fornito le informazioni che seguono:

- copia del regolamento condominiale vigente che viene allegato alla presente relazione;
- millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,21 di proprietà e di spese generali.

### 6.1. Spese di gestione condominiale (all. 10)

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.100,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 936,76 (spese consuntivo 2020) oltre € 1.248,29 (preventivo spese 2021).

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 3.500,00 complessive per la bonifica delle cantine di cui € 105,73 gravanti sull'immobile in esame.

Cause in corso: la presente.

Eventuali problematiche strutturali: nulla da segnalare;

CIS: non presente.

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.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

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

No.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dall'atto di provenienza e che quelle di trasformazione del sottotetto di cui l'unità in esame fa parte sono iniziate in forza di Denuncia di inizio Attività prot. Gen. 01761131-400 presentata al Comune di Milano in data 09.10.2002 relativamente alla quale la parte venditrice ha dichiarato:

- Che la denuncia di inizio attività era corredata della prescritta documentazione e relazione dell'esperto;
- Che l'opera oggetto di denuncia era in sintonia con gli strumenti urbanistici;
- Che il Comune di Milano non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive dell'attività programmata;
- Che non erano ancora ultimati i lavori ma che si impegnavano ad ottenere la certificazione di fine lavori nei termini di legge;
- Che ad ultimazione dei lavori, si impegnavano a richiedere il certificato di collaudo relativo all'immobile in oggetto.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoper-

to costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Strumento urbanistico

- Nel vigente P.G.T.:
  - immobile soggetto a convenzione: no
  - immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
  - elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno
  - L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico
  - L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

#### 7.1. Conformità edilizia:

Il sottoscritto ha depositato in data 24.01.2022 a mezzo PEC una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Milano versando i dovuti diritti di segreteria.

Ad oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta dal Comune e pertanto non ha potuto verificare la correttezza della pratica edilizia citata e si impegna a depositare opportuna integrazione non appena verrà convocato dal Comune di Milano per la visione del fascicolo edilizio.

Si scsponde pertanto il giudizio sulla **conformità** edilizia.

#### 7.2. Conformità catastale

Il sottoscritto, esaminata la documentazione acquisita e a seguito degli accertamenti svolti, dichiara che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si dichiara la conformità 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 dallo 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
Abitazione	mq.	44,0	100%	44,0
		<b>44,0</b>		<b>44,0</b>

## 9 STIMA

#### 10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 del bene.

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.

## 10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2021  
Zona D32 – Periferica – Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina  
Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale:  
Valore mercato prezzo min. 1.350,00 / prezzo max. 1.650,00 Euro/mq  
Valore di locazione prezzo min. 4,7 / prezzo max. 5,6 Euro/mq x mese
- CAMERA COMMERCIO - MILANO  
Periodo: 1° semestre 2021  
Città - Settore nord – Comune di Milano  
Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano  
Appartamenti recenti o ristrutturati:  
Centro: valore di compravendita prezzo min. 2.350 / prezzo max. 3.150 (Euro/mq)  
Appartamenti vecchi o da ristrutturare:  
Centro: valore di compravendita prezzo min. 1.850 / prezzo max. 2.600 (Euro/mq)
- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:  
Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Milano, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 1.300,00 e i 2.900,00 €/m<sup>2</sup> per gli appartamenti.

## 10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/4	44,0	€ 1.300,00	€ 57.200,00
				<b>€ 57.200,00</b>

## 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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 001	€ 57.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.860,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	-€ 2.185,05
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 52.154,95
	arrotondato <b>€ 52.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

L'immobile non è locato.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene in esame non è divisibile.

#### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutata 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: 24/02/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Luigi Carretta

**ALLEGATI**

- 1) Copia planimetria catastale
- 2) Copia visura catastale
- 3) Copia estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Nota di trascrizione del titolo di provenienza
- 6) Elenco sintetico formalità per nominativo del 23.02.2022
- 7) Elenco sintetico formalità per immobile del 23.02.2022
- 8) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 9) Dichiarazione Amministratore e spese condominiali
- 10) Regolamento condominiale
- 11) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 12) Quotazioni Camera di Commercio
- 13) Fascicolo fotografico