

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

**RG 1036/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. Marianna Galloto**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano Via Pompeo Cambiasi n. 5**



**COPIA PRIVACY**



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

Bene in Milano Via Pompeo Cambiasi n. 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 276, particella 16, subalterno 51

**Stato occupativo**

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare era presente la parte eseguita

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: €. 96.000,00

da occupato: non ricorre il caso



**LOTTO UNICO**  
(Appartamento con cantina)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Pompeo Cambiasi 5, consistente in appartamento posto al piano quarto, composto da un locale con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e balcone.

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

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'immobile del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_  
c.f. \_\_\_\_\_ stato civile \_\_\_\_\_ (art. 14)

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (art. da 1 a 3)**

Intestato: \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1  
Dati identificativi: foglio 276, particella 16, subalterno 51  
Dati classamento: cat. A/3; classe 3; consistenza 2 vani; sup. catastale 27 mq escluse aree scoperte 26 mq; rendita € 232,41  
Indirizzo: Comune di Milano, Via Pompeo Cambiasi n. 5 piano 4;  
Dati derivanti da: denuncia di variazione del 18.03.1969 prot. MI0122716

**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: unità immobiliare altra proprietà sub. 52 e corridolo comune; unità immobiliare altra proprietà sub. 50; prospetto su Via Pompeo Cambiasi; unità immobiliare altra proprietà sub. 52

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

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI**

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

Comune di Milano  
Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO  
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile con la presenza di negozi al piano terreno e attività terziarie  
Destinazione: residenziale  
Urbanizzazioni: la zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie tram e bus e linea 2 della metropolitana fermata "Udine" distante circa 500 m che permettono un facile collegamento con il centro città.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fabbricato condominiale sviluppato su sette piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano sottotetto prospiciente su Via Pompeo Cambiasi.

L'Accesso al fabbricato avviene attraverso l'androne comune del fabbricato delimitato su strada da portone con struttura metallica e vetro le cui unità immobiliari sono asservite da due corpi scala con rispettivi vani ascensore.

Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in mattoncini a vista con imbottiti dei balconi finiti al civile, intonacati e tinteggiati;
- copertura: a falde con manto in laterizio
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- atrio e corridoio comune: pavimentazione in marmo palladiana, pareti rivestite in marmo;
- serramenti esterni: in legno/alluminio con doppi vetri e oscuramenti a tapparella
- scala: a rampe con pedate e alzate rivestite in marmo; pareti finite al civile intonacate e tinteggiate;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (art. 4)

### Appartamento

- esposizione: affaccio su strada a sud;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in monocottura nei locali angolo cottura e bagno fino h mt. 1,60/1,80,
- pavimenti: in parquet prefinito in tutti i locali ad eccezione del servizio igienico in monocottura
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vater, bidet e vasca, sanitari e rubinetteria di tipo standard;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- condizioni generali: sufficienti

## 2.4. Certificazioni energetiche

Appartamento: l'ape risulta scaduta in data 17.05.2021 (art. 5)

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo nell'unità immobiliare è avvenuto in data 26.09.2022 alle ore 10,00 (all. 6). Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dal sig. [redacted] esecutato che si è dimostrato collaborativo. Il sig. [redacted] ha dichiarato di occupare il bene oggetto di pignoramento.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate (all. 7)

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Francesco Casarini di Anzola dell'Emilia, che fa fede fino al 22.09.2021 (all.8), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 9) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (da all.10 a all. 11) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

[redacted] per la quota di 1/1  
 pervenutogli in forza dell'atto a rogito Notaio [redacted] del [redacted]  
 rep. [redacted] registrato a Milano il [redacted] trascritto a Milano il [redacted]

#### 4.2. Precedenti proprietà

Al ventennio l'unità immobiliare era di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
 pervenutogli in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio [redacted]  
 di Milano del [redacted] registrato a Milano il [redacted], trascritto a  
 Milano [redacted]

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio [redacted] che fa fede fino al 22.09.2021 (all.8), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 9) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (da all.10 a all. 11) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non rilevate
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Non rilevate
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**



Non rilevate

Eventuali note/osservazioni: ///

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

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 24.06.2011 ai nn. 40084/7312 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Salvo Filippo di Buccinasco in data 16.06.2011 rep. 38525/19287

A favore: \_\_\_\_\_ con sede in Roma C.F. \_\_\_\_\_  
Contro: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1  
Importo ipoteca € 171.526,58 di cui € 85.763,29 di capitale  
Durata del vincolo anni 20  
Grava sui beni in oggetto

▪ **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 22.09.2021 ai nn. 73205/50988 derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 28.07.2021 rep. 1492

A favore: di \_\_\_\_\_ con sede in Roma C.F. \_\_\_\_\_  
Contro: \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1  
Importo pignoramento € 83.466,72 oltre interessi e spese legali

Eventuali note/osservazioni: ///

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 10 a 11**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 10**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio \_\_\_\_\_ con sede in Milano \_\_\_\_\_ che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 12**)  
Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:  
- Abitazione: mm. 5,44  
- Millesimi di riscaldamento: 5,10

**6.**

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023 : € 1430,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- Conguaglio € 4.690,00
  - N. 3 rate gestione 22/23: € 940,00
- Spese straordinarie deliberate: € 840,00



Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Eventuali problematiche relative ad infiltrazioni: si segnalano scrostamenti presenti nel soffitto dell'angolo cottura e del sotto balcone come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

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**

Non rilevati

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

No

### **7. REGOLARITÀ 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 azzonato da vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

#### **7.**

##### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (art. 13):**

- Licenza per opere edilizie del 29.05.1959 n. 1981 atti 29367/681 costruzione di fabbricato a sei piani fuori terra ad uso abitazione.
- Licenza per opere edilizie del 21.04.1960 n. 1440 atti 238632/49365/59 per variante
- Licenza per opere edilizie del 18.02.1970 n. 464 atti 238632/49365 per variante
- Certificato di agibilità n. 252 del 02.08.2010

##### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria allegata alla pratica edilizia.

##### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

### **8. CONSISTENZA**

#### **8.**

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

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta



catastale e 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
appartamento	mq.	26,0	100%	26,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
		<b>29,0</b>		<b>26,9</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.

#### 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 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 e parametri estimativi

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un'indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2021 - zona D36 - Periferica

- quotazioni di abitazioni civili da € 2000,00/mq. a € 3.100/mq

#### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	27,0	€ 4.000,00	€ 108.000,00
				<b>€ 108.000,00</b>



**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

<b>LOTTO 001</b>	
• Valore (appartamento)	€ 108.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.400,00
• Spese condominiali insolute:	-€ 6.470,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 96.130,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	<b>€ 96.000,00</b>
	<i>arrotondato</i>
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 forfetario 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

.....

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Non sono state rilevate criticità in sede peritale



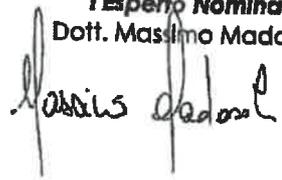
Il sottoscritto Dott. Massimo Madaschi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'Esecutato a mezzo e mail.

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 11 novembre '22

**l'Esperto Nominato**  
**Dott. Massimo Madaschi**



#### **ALLEGATI**

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** attestato certificazione energetica (scaduto)
- all. 6.** verbale di sopralluogo
- all. 7.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 9.** titolo di provenienza proprietà
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 12.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 13.** titoli edilizi
- all. 14.** certificato stato di famiglia
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** giuramento dell'esperto

