

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

**RGE 308/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO UNICO  
Unità immobiliare in Vittuone, via Gandhi n. 4

**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](mailto:architetto@colmano.com)

---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

Bene in Vittuone, via Gandhi n. 4

Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 1, particella **411**, subalterno **58**

**Stato occupativo**

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata e in uso dalla proprietaria

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

**Conformità edilizia**

No

**Conformità catastale**

No

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da liberi: € 174.300,00

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Vittuone (MI)**  
via Gandhi n. 4

## **LOTTO UNICO**

(appartamento e cantina)

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

---

#### **1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Vittuone, via Gandhi n. 4, appartamento, interno 58, posto al piano terzo (mansarda), dell'edificio "B2, scala "D", composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, due servizi igienici, disimpegno e balcone con annesso un vano di cantina al piano interrato

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

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Magenta come segue: (allegato 2)**

Intestati: **Murano Mirella** proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 1 part. 411 sub. 58**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Superficie Catastale Totale: 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 93 m<sup>2</sup>

Rendita € 511,29

Indirizzo: via Gandhi n. 4 Edificio B Scala D Interno 15 Piano 3-S1

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

Dell'appartamento: parti comuni, altra u.i. al sub 59, affaccio su giardino dell'appartamento al sub 13, altra u.i. al sub 57, parte comune

Della cantina: altra cantina al sub. 15, cavedio, terrapieno, corridoio comune

### **2. STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **2.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 20/10/2022 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati in uso dalla proprietaria

#### **2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 9)**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per il bene oggetto della presente procedura e avente l'esecutato 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 6), si evince quanto segue:

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti di Milano n° 4604  
Albo CTU Tribunale di Milano n° 11428  
architetto@colmano.com

### 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

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50

2

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

### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegato 10)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo "Studio 2A Amministrazioni Condominiali di Allocca Aldo e Lorenzo", che in data 07/12/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà e gestione: 18,020/1000,00

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda l'anno solare (dal 1 gennaio al 31 dicembre)

Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile: € 1.600,00 circa

Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 07/12/2022

- Spese insolute anno in corso: € 1.616,82
- Spese insolute anno precedente: € 1.538,12

Spese di gestione straordinaria (anteriori al pignoramento): nessuna

- Si precisa che in data 18/07/2022 (data posteriore al pignoramento) sono state *deliberate spese straordinarie per € 1.621,58* (quota per millesimi posta a carico dell'unità immobiliare) e *la richiesta delle rate partirà da questo mese (dicembre 2022)*

Avvertenze ulteriori - 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.

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

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) al capitolo "Patti Speciali" si osserva quanto segue: *"Si dà altresì atto che in lato sud-ovest del complesso immobiliare in oggetto esiste servitù di metanodotto a favore della SNAM, come da atto in data 19 febbraio 1963 n. 52897 di rep. del Notaio Andreottola.*

*Si dà altresì atto che su una porzione dell'area comune condominiale sono stati ricavati quattordici posti auto al servizio di tutti i condomini omissis..."*

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale pro-tempore ed è visionabile all'allegato 11

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

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore di collegamento ai piani

**4.4. Attestazione APE: NON PRESENTE**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in esame.

**4.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili

**4.6. Certificato di idoneità statica:**

Non necessario per il comune di Vittuone

---

**5. PROVENIENZA**

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 6), si evince quanto segue:

**5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio**

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 8)

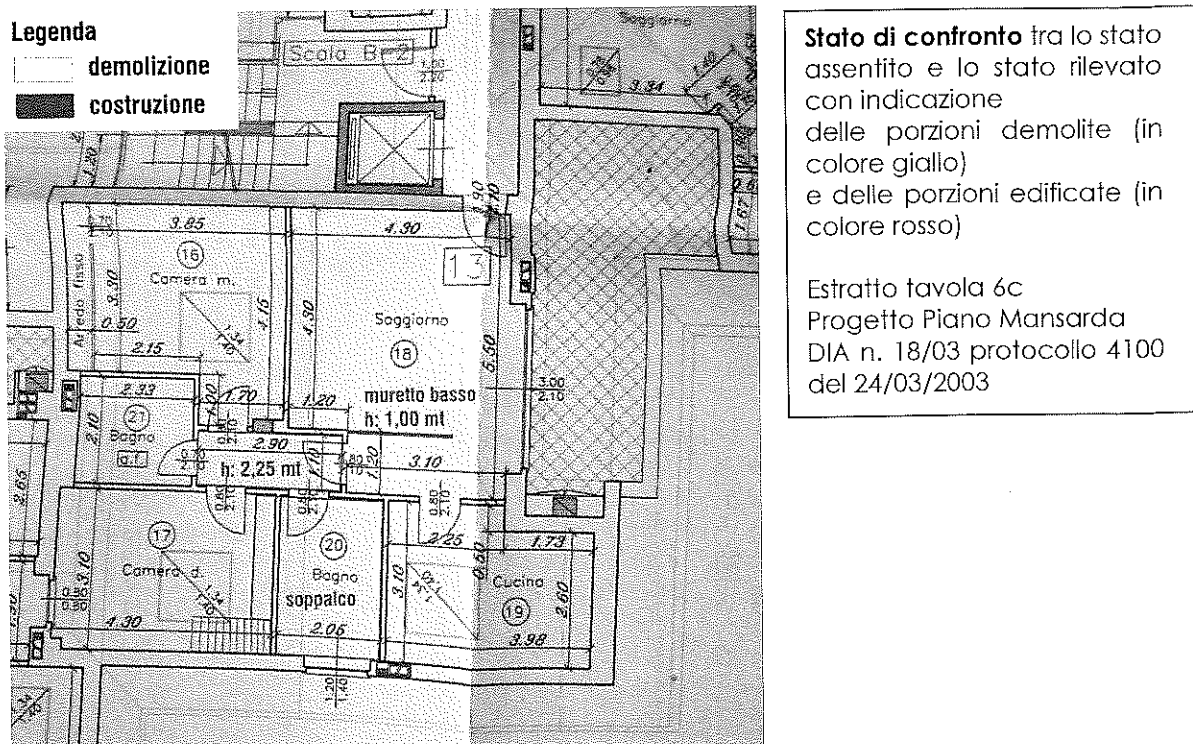
L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data posteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vittuone in data 28/02/2001 numero 32/2000 di pratica edilizia n. 15356/2000 di protocollo per lavori di: "realizzazione di insediamento residenziale in attuazione del piano esecutivo denominato P.L. 3/A"
- Denuncia di Inizio Attività numero 68/01 n. 18028 di protocollo del 21/12/2001 per modifiche interne ed esterne in variante alla concessione edilizia 32/2000 del 28/02/2001
- Denuncia di Inizio attività numero 51/02 n. 11378 di protocollo del 14/08/2022 per lavori di: "recupero sottotetto ai fini abitativi"
- Denuncia di Inizio Attività 18/03 n. 4100 di protocollo del 24/03/2003 per opere di "variante riferite alla concessione edilizia n. 32/2000 del 28/02/2001, successivamente modificata con D.I.A. del 21/12/01 protocollo n. 12028 e D.I.A. del 14/08/02 protocollo 11378"
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 16/09/2004
- Denuncia di Inizio Attività tardiva protocollo n. 885 del 25/01/2008 per opere di "costruzione di tettoia lignea sul terrazzo in falda al 3° piano"

### 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 i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato. Tali difformità evidenziate nell'immagine, consistono in:

- Realizzazione di struttura in legno del tipo "a soppalco" che si sovrappone al bagno, nella camera da letto, con accesso mediante scala fissa in legno dalla stessa camera da letto
- Rimozione dell'arredo fisso nella camera da letto matrimoniale
- Edificazione di un muretto basso (h 1,00 mt circa) nel locale soggiorno
- Realizzazione di controsoffitto nel disimpegno



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

### 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Planimetria catastale: dichiarazione di protocollo n. 000064756 del 28/01/2003 (allegato 3)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tali difformità evidenziate nell'immagine, consistono in:

- Realizzazione di struttura in legno del tipo "a soppalco" che si sovrappone al bagno, nella camera da letto, con accesso mediante scala fissa in legno dalla stessa camera da letto
- Rimozione dell'arredo fisso nella camera da letto matrimoniale
- Edificazione di un muretto basso (h 1,00 mt circa) nel locale soggiorno
- Realizzazione di controsoffitto nel disimpegno

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

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario procedere con lo smontaggio del soppalco in legno e relativa scala con chiusura della porzione di sottotetto e il ripristino dell'arredo fisso nella camera da letto matrimoniale (per ripristinare le condizioni riferite ai rapporti aeroilluminanti in relazione alla dimensione del locale).

Sommano totale costi stimati: circa € 3.000,00

Relativamente alla realizzazione del controsoffitto nel disimpegno e del muretto basso nel locale soggiorno, il sottoscritto PE osserva che dette modifiche rientrano nelle tolleranze di cui al disposto art. 34 bis Testo Unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Vittuone

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

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

Il complesso immobiliare è situato a nord del Comune di Vittuone, nei pressi della stazione ferroviaria "Vittuone-Arluno".

Nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari. A livello locale sono quindi presenti, attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione, scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari sono presenti nella città di Milano e raggiungibili grazie ai mezzi pubblici che transitano nelle vicinanze.

La zona, come nel resto della città, è inoltre servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria "Vittuone-Arluno" posta sulla linea Torino-Milano (quest'ultima raggiungibile in circa 25 minuti) e le fermate autobus linee 622 (Cornaredo – Cuggiono) e 643 (Villa Cortese – Arluno).

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale, realizzato nel 2004, è ubicato in via Ghandi, ed è costituito da 2 edifici di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, ognuno dotato di 2 differenti "scale".

L'unità immobiliare in esame è ubicata al terzo arto piano della scala D dell'edificio B.  
Il complesso immobiliare è prevalentemente ad uso residenziale.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.
- Facciate: intonaco a civile
- Accesso al complesso immobiliare: cancello in metallo da via Gandhi
- Accesso alla Scala D del fabbricato B: serramento con telaio in alluminio e specchiature in vetro
- Scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in materiale lapideo
- Ascensore: presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

Appartamento ubicato al piano terzo (sottotetto) con accesso dal pianerottolo comune.  
L'abitazione di compone di un locale soggiorno con accesso al balcone coperto, una cucina, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto nel quale è stata realizzata una struttura a soppalco, due servizi igienici e un disimpegno.

L'appartamento è dotato di un vano cantina, ubicato al piano primo interrato

#### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici e nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 mt circa
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres in tutti i locali ad eccezione delle camere da letto in cui è presente il parquet
- infissi esterni: serramenti in legno con doppio vetro camera. La cucina e le due camere da letto sono dotate unicamente di sistema di illuminazione e aerazione con serramenti "a lucernario"
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: ante in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con diffusione del riscaldamento all'interno dell'abitazione mediante radiatori in alluminio e termoarredo nei servizi igienici
- acqua calda sanitaria: prodotto dalla caldaia installata in apposita nicchia sul balcone
- servizio igienico:  
bagno principale: attrezzato con lavabo, wc e bidet e vasca idromassaggio  
bagno di servizio: attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: presente con diffusione tramite split
- altezza dei locali: altezza variabile da h 4,20 mt circa al colmo, fino ad h 1,57 mt circa in corrispondenza della falda prospetto est e h 2,05 mt circa in corrispondenza della falda prospetto ovest
- condizioni generali: ottime

#### Cantina

- porta d'accesso: anta in lamiera
- Pavimento: piastrelle in gres
- Pareti: blocchetti in cls e cemento armato "faccia a vista" in corrispondenza del terrapieno
- Altezza: 3,15 mt circa



## 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 (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	91,7	100%	91,7
Balcone	mq.	23,3	30%	7,0
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>120,0</b>		<b>100,0</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 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona

- Borsino immobiliare

### 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: **1.900 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	Fg. 1, Part. 411, Sub 58 categoria A/2	100,0	€ 1.900,00	€ 190.000,00
				<b>€ 190.000,00</b>

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 190.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 9.500,00
• Opere edili di ripristino	-€ 3.000,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	-€ 3.154,94
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 174.345,06</b>

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

Vittuone, via Gandhi 4	
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":	€ 174.300,00
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
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 12 dicembre 2022

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano

**ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Visura storica
- Allegato 3: Planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Certificato notarile
- Allegato 7: Elaborato planimetrico
- Allegato 8: Pratica edilizia
- Allegato 9: Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 10: Spese condominiali
- Allegato 11: Regolamento di Condominio

