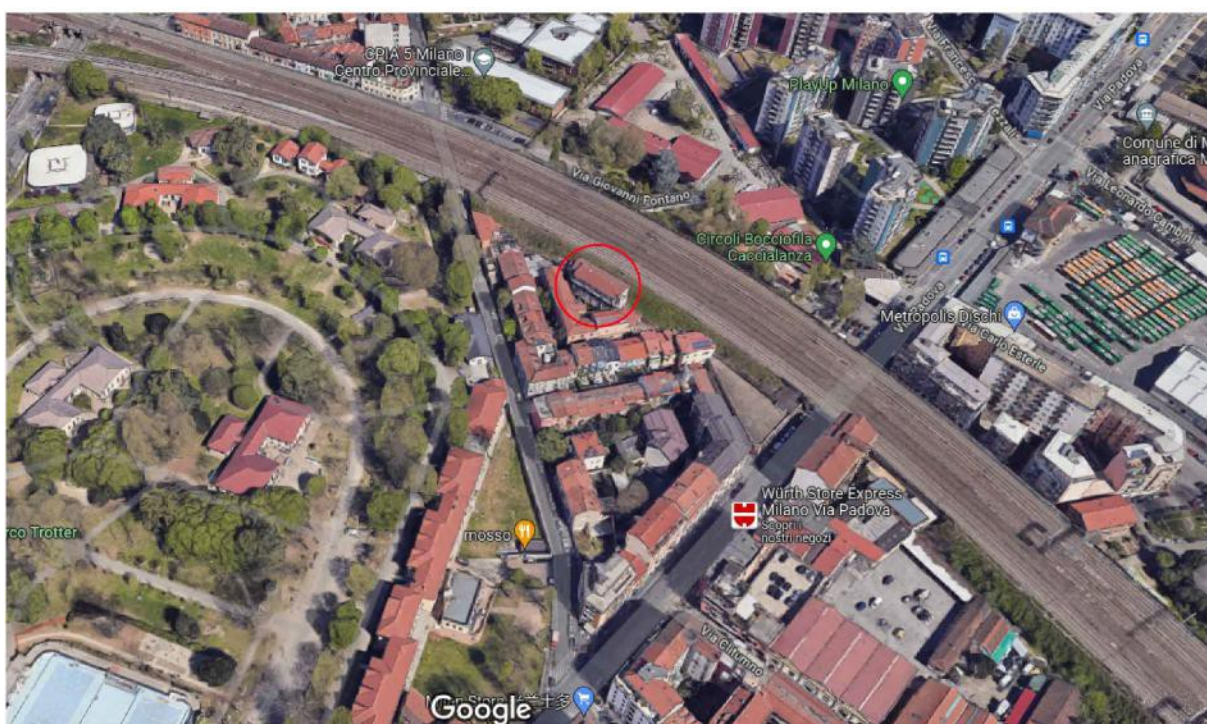


**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RG. 1167 /2022**

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento**  
**in Milano zona Parco Trotter / NOLO**  
**via Bassano del Grappa n. 15/17**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Principe Eugenio 41 - 20115/17  
Milano [Email: sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

---

**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Milano via Bassano del Grappa n. 15/17

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 235, particella 20, subalterno 715,

**Stato occupativo**

libero

**Contratti di locazione in essere**

nessuno

**Comproprietar**

i nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 50.000,00

# LOTTO UNICO

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Bassano del Grappa n. 15/17, al piano secondo (terzo fuori terra) a parte di complesso condominiale senza ascensore realizzato in fregio alla ferrovia, appartamento da ristrutturare composto da due ambienti, servizio, ingresso.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Proprietà per 1/2

Di stato civile nubile (da atto di provenienza)

Proprietà per 1/2

Di stato civile nubile (da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

Proprietà per 1/2

(Codice fiscale collegato)

Proprietà per 1/2

dati identificativi: **Foglio: 235    Particella: 20    Sub.: 715**

dati classamento:

cat. A/3 classe 1 consistenza 2,5 vani Sup. cat. Totale: 39 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte: 39 m<sup>2</sup> R.C. Euro 206,58

Indirizzo: VIA Bassano del Grappa n. 15/17 piano: 2;

Partita: --

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/04/2003 Pratica n. 386253
- immobile soppresso, originario Foglio 235 Particella 20 Subalterno 709
- a sua volta detto immobile deriva da Foglio 235 Particella 20 Subalterno 21 (Variazio-

ne in soppressione del 03/02/2003, pratica n. 80679, in atti dal 03/02/2003 - VARIAZIONE - DIVISIONE-LABORATORIO-ABITAZIONE)

Mappali Terreni Correlati: Foglio 235 Particella 20

Planimetria catastale: del 10/04/2003, prot. n. 000386253

#### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario. Corridoio comune (sub. 712) e altra proprietà su due lati (sub. 714), cortile comune, altra proprietà (sub. 716)

#### 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: periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutti i servizi urbani e in particolare supermercato, farmacie, scuole nel raggio di 500 mt (scuole dell'infanzia, elementare, secondaria di primo grado), chiesa, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi e giardinetti.

Principali collegamenti pubblici: stazione MM Rovereto a 900 m, fermata autolinea 56 a 250 m e 62 a 500 m

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale di quattro piani fuori terra, senza ascensore, localizzato entro un cortile e a ridosso della ferrovia, destinato in origine ad attività artigianali.

- struttura: cemento armato e mattoni, ferro per la copertura;
- copertura: a falde rifatta nel 1986;
- facciate: intonacate;
- accesso: da cortile tramite scale a cielo aperto;
- ascensore: assente (presente montacarichi in disuso);
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: scarse

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al secondo piano (terzo fuori terra) bilocale composto da due ambienti, bagno e ingresso.

- esposizione: singola a sud-ovest;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno e della zona destinata a cucina dove è presente un rivestimento in ceramica.;
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio o pvc, con doppi vetri;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente (non verificato il funzionamento);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta nella zona cucina (non verificato il funzionamento), caloriferi in alluminio e scaldasalviette nel bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia; - impianto di condizionamento: assente; - altezza dei locali: m. 3.00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, l'appartamento necessita di manutenzione straordinaria.

Sono presenti segni di muffa sulla parete esterna. Nel corso di una manutenzione straordinaria dell'appartamento adiacente, il muro di separazione tra le due unità è stato parzialmente sfondato e andrà ripristinato.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'edificio è ubicato a nord-est del centro storico, e sorge a ridosso dell'anello ferroviario di Milano, in vicinanza del Parco Trotter e dista circa 100 mt. da via Padova. La zona è vivace e ben servita dal trasporto pubblico.

#### **2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico, come da interrogazione in data 18/10/2023

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli**

**impianti** Non fornite in ambito peritale

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Certificazione non emessa. E' comunque presente -allegata agli atti edilizi in sanatoria- una certificazione del 1986 relativa al tetto

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 28/06/2023, l'immobile risultava libero da persone.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate alla data del 29/05/2023 la proprietà NON risulta dante causa in contratti di locazione o comodato attivi.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/2

Di stato civile nubile (da atto di provenienza)

Proprietà per 1/2

Di stato civile nubile (da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio VENDITTI AMEDEO Repertorio del trascritto a Milano 1 in data 03/11/2003 - Registro Particolare Registro Generale  
Contro " di e con Sede in MILANO (MI)  
per la quota di 1/1

### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene in maggior consistenza e identificato al f. 235, part. 20 sub. 21, era di proprietà di

in forza di scrittura privata autenticata, Notaio Pietro SORMANI di Milano Repertorio , registrato a Milano atti privati il 18/06/1986 n. trascritto a Milano 1 in data 26/06/1986 - Registro Particolare Registro Generale  
contro riconosciuto e con sede in Morbegno e " riconosciuto e con sede in Morbegno

- vende a " con atto a rogito notaio VENDITTI AMEDEO Repertorio del 19/12/2002 trascritto a Milano 1 in data 02/01/2003 - Registro Particolare Registro Generale

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni) in data 16 e 18/10/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
**Convenzione** trascritta il 11/07/1955 Registro Particolare 20678 Registro Generale 25246 a favore di Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato

Eventuali note: nessuna

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

**Ipoteca volontaria** iscritta il 03/11/2003 - Registro Particolare Registro Generale derivante da atto a garanzia di finanziamento atto Notaio VENDITTI AMEDEO Repertorio del 23/10/2003

Ipoteca in rinnovazione con iscrizione del 18/04/2023 - Registro Particolare Registro Generale

a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.con sede in Milano c.f. 00715120150

contro

Importo ipoteca € 260.000 di cui € 130.000 di capitale durata anni 25

Grava sull'intero

### • **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 13/10/2022 rep. trascritto il 14/11/2022 - Registro Particolare Registro Generale contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Condominio Bassano del Grappa 15/17 di Milano.

### • **Altre trascrizioni**

Nessuna

## **5.3. Eventuali note/osservazioni** nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato da 'Avv. Marco Ferrari' che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 14,066

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da preventivo 2023 circa € 530, da consuntivo 2022 circa € 950 (escluse le spese personali dovute all'instaurarsi della procedura esecutiva e

incluso l'importo per saldo superbonus)

Spese condominiali non pagate al 04/07/2023 euro 9.240,49 per la presente unità, si segnalano inoltre diverse morosità nel condominio

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna segnalata Cause in corso: nessuna segnalata Eventuali problematiche ulteriori:

- Il condominio e in particolare il corpo di fabbrica entro cui è inserito l'immobile per cui causa, necessita di interventi manutentivi.
- Si riporta dall'atto di compravendita: "le finestre del primo piano del fabbricato al mappale 20, prospicienti sulle adiacenti villette di via Mosso e di via Bassano del Grappa sono state realizzate a distanza inferiore a quella legale; [...] in ispecie, le cinque finestre prospicienti i civici 22, 24 e 26 di via Angelo Mosso in forza della sentenza n. 3952/54 in data 31/03/1954 della X Sezione del Tribunale Civile e Penale di Milano, sono state ordinate di essere chiuse e trasformate in luci, ai sensi dell'art. 901 Codice civile." Si precisa che trattasi di finestre ricadenti nel condominio ma non nella proprietà per cui causa.
- Si riporta dall'atto di compravendita: "La parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare la convenzione che regola i rapporti di vicinato con l'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, trascritta a Milano l'11/07/1955 ai nn 25246/20678 e successivamente rinnovata alle varie scadenze e prende atto che il futuro rinnovo dovrà essere stipulato a cura e spese del condominio"

Si segnala inoltre 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**

Nessuno

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

**abili** non accessibile

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi in modalità telematica allo sportello SUE in data 04/07/2023 e all'Ufficio Condono in data 05/07/2023, la documentazione del SUE è stata acquisita il 23/08/2023 mentre è stato eseguito l'accesso all'Ufficio Condono in data 19/10/2023.

### **7.1. Pratiche edilizie :**

- Domanda di sanatoria per abusi edilizi Legge 47/85 pg 309322 del 28 /11/1985 per opere interne, ampliamenti e tettoie. Concessione rilasciata al n. del 10/04/1998 per i beni



identificati al foglio 235 particelle n. 20 e 37, senza versamento di oneri in quanto le opere sono state realizzate prima del 1967. Concessione ritirata.

- Denuncia di Inizio Attività (art. 2.6 L662/96) per frazionamento, diversa distribuzione interna e cambio destinazione d'uso, n. progr. 2387/2002 pg 46.010.176/02 del 29/11/2002 e variante n. progr. 1021/2003 pg. 14.482.176/03 del 03/04/2003, dichiarazione di fine lavori pg. 526.012.000/03 del 05/09/2003

## 7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare conforme ai disegni allegati alla Denuncia di Inizio Attività del 03/04/2003

## 7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme alla scheda catastale depositata ad eccezione di una discrepanza nell'altezza dei locali dichiarata (h 3.2 m nella scheda, h 3.0 m. in fatto).

La discrepanza non incide sulla rendita catastale e non costituisce difformità, non è quindi necessario l'aggiornamento della scheda.

# 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.	39,0	100%	39,0
		<b>39,0</b>		<b>39</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

In generale nella valutazione si tiene conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, del sistema costruttivo, della vetustà, 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 adottano criteri differenti a seconda dei dati disponibili. Nel caso in esame è stato utilizzato il procedimento del confronto di mercato e una prima indagine è stata condotta sui valori dichiarati nelle compravendite negli ultimi tre anni, per immobili situati nelle immediate vicinanze (dato pubblicato dall'Agenzia delle Entrate).

Verificata la presenza di un mercato attivo e i valori medi delle transazioni nella zona, sono stati individuati e acquisiti tre contratti di compravendita per immobili posti nello stesso condominio (part. catastale n.81) che nelle tabelle di stima sotto allegate sono identificati con le lettere A, B e C. 'S' è l'immobile oggetto di stima.

Inoltre sono state acquisite le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio e, per un confronto, le pubblicità reperibili online.

**9.2. Fonti d'informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite atti di compravendita relativi a immobili comparabili inseriti nello stesso condominio per confronto: siti delle agenzie immobiliari e pubblicità di aste del Tribunale di Milano

Agenzia del Territorio – dati OMI

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Milano

Zona: D1 periferica / MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.850 / prezzo max. 2.450 (Euro/mq)

Pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite

Dal 9/12/2020 l'agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e giugno 2023. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.



68,5

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2022 e giugno 2023 (ultimi dati disponibili) per unità immobiliari situate nella zona indicata in mappa, consistenza massima 60 mq, prezzo inferiore a 120.000 euro

gen-22	100.000 ?	A4
feb-22	100.000 ?	A4
mar-22	100.000 ?	A4
apr-22	204.122	A4
mag-22	44	A4
	41.160 ?	A4
	45	A5
	65.000 ?	A4
	1.444 ?	A4
	57,5	A4
	114.000 ?	A4
	1.983 ?	A4
	38	A4
	15.000 ?	A4

935 ?

39.519?

**Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1167-2022  
919?**

63

	44	A4	A3	92.000 €
105.000?	40	A3		35.503 €
1.667?	27	A4		74.000 €
21	39	A4		80.000 €
	52	A4	A3	53.686 €
94.000?	30	A4		105.000 €
4.476?	49	A3		48.497 €
	2.091	A4		110.000 €

22 ot 22 nov-22 dic-22 gen-23 feb-23 feb-23 apr-23 mag-23 mag-23 mag-23 giu-23 giu-23 lug-23

888,027/143-2051-0-19353,0500? 9952,5000? 2.789? 1.5008,3001? 2.159? 4.069? 2.241? 3.077? 2.83

37	A4			120.000 €
44	A4			95.000 €
29	A4			118.000 €
29	A5			65.000 €
26	A4			80.000 €
33	A4			93.500 €
41	A3			50.435 €

media tolto più alto e più basso
<b>2.169 €</b>

Atti di compravendita relativi a immobili  
comparabili inseriti nello stesso condominio

Sono stati acquisiti gli atti di compravendita di quattro immobili compravenduti negli ultimi diciotto mesi. Prezzo vendite non sono comparabili per dimensione prezzo bene o per appart. di 2 vani e servizio accessori per quanto confrontabili 'sulla carta' sono stati compravenduti per cifre molto diverse

cat mq	RC	data	note
A3 Vani 4 mq Euro: 78	stesso condominio 330,53 pT-sottotetto e S1	09/09/2022	sottotetto e cantina 1153,85
A3 Vani 2,5 mq 43	Euro: stesso condominio 290,51 pT	16/12/2021	pt stesso stabile due 2953,49 127,40000? G

pubblica di aste del Tribunale di Milano - vie

Arquà, Clitumno e Bassano del Grappa

RG	indirizzo	sup. comm. Mq	piano	condiz rispetto S*	valore di stima	se
597-22	Arquà 18	42	1-S1	1	63.000 €	54.000
356-21	Arquà 13	49	4	1	130.000 €	120.000
2066/13	Arquà 10	24	3-5	1,2	20925€	
1029/10	Clitumno 11	21,5	2	1,1	27200€	
	Bassano del Grappa 32	77	1	0,8	125000€	

prezzo medio esclusi il più alto e il più basso

1.325 €

\* condizioni rispetto all'immobile oggetto di stima

Si osserva che le cifre rilevate variano in modo sensibile, il prezzo medio dei tre ambiti di rilevazione è di 1850 €/mq, che corrisponde al valore più basso del bollettino OMI.

Tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di perizia, in particolare dello stato manutentivo, delle caratteristiche dell'accesso e l'affaccio unico, si stima un valore a

corpo

di

euro

55



.000

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.

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
bilocale residenziale	A3	39,0	€ 1.410,26	€ 55.000,00

**€ 55.000**

#### 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>VALORE LOTTO 001</b>	€ 55.000,00	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.750,00	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		€ 0,00
Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 1.500,00	
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>		€ 50.750,00
	arrotondato	<b>€ 50.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :		€ 40.000,00

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

non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

- Nel corso di una manutenzione straordinaria dell'appartamento adiacente, il muro di separazione tra l'unità per cui causa e la proprietà confinante è stato parzialmente sfondato.

#### ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 0) Fotografie
- 3) Documentazione Edilizia
- 4) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 5) Copia per pubblicazione
- 6) Documentazione ipo-catastale
- 7) Documentazione condominiale

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 12 pagine oltre copertina e allegati

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: 22/10/2023

l'Esperto Nominato  
arch. Sabrina Greco