

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

**RGE 3228/2012**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Fabio Filzi n. 41



**Dati Catastali**

Bene in Milano via Fabio Filzi n. 41

Categoria: **C2** [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio **228**, particella **326**, subalterno **46**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo apparentemente non utilizzato

**Contratti di locazione in essere**

No

**Conformità urbanistica, edilizia e catastale**

No

**Comproprietari**

Nessuno oltre gli esecutati

**Stima al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 34.000,00 intera quota**

da occupato: non ricorre il caso

# LOTTO UNICO

(Magazzino)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, con accesso da via Fabio Filzi n. 41, consistente in locale magazzino al piano sotterraneo.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

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

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue [\(all. 1\)](#)

dati identificativi: foglio **228**, particella **326**, subalterno **46**

dati classamento: categoria **C/2**; classe 8; consistenza 45 mq; sup. catastale 53 mq; rendita € 134,80

indirizzo: Comune di Milano, via Fabio Filzi n. 41 piano S1;

dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

### 1.4. Coerenze

cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, via Gasparotto, condominio di via Gasparotto 4;

### 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

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/STAZIONE CENTRALE, VIALE STELVIO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze (350 m) della metropolitana linea 3 fermata Sondrio, nelle vicinanze (450m) della metropolitana linea 2 fermata Stazione Centrale; line tram 5 (Ospedale Maggiore Niguarda-Stazione Centrale) e 10 (Piazza XXIV Maggio-Viale Lunigiana), line bus 42 (quartiere Bicocca-Stazione Centrale), 87 (Villa San Giovanni M1-Stazione Centrale), 728 (Cinisello Balsamo-Stazione Centrale), NM3 (Comasina M3-San Donato M3).

A meno di 200 mt dalla Stazione Centrale di Milano.

## **2.2. Caratteristiche descrittive esterne [\(all. 2\)](#)**

Edificio ad angolo con accesso da via Fabio Filzi, costituito da 12 piani fuori terra (nella torre d'angolo), oltre a due piani interrati.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: zoccolo in travertino e superiormente in klinker;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pavimenti e pareti in marmo;
- scale (di accesso al piano sotterraneo): in cemento;
- ascensore: //;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

## **2.3. Caratteristiche descrittive interne [\(all. 2\)](#)**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, con accesso da via Fabio Filzi n. 41, consistente in locale magazzino al piano sotterraneo.

- esposizione: //;
- porta di accesso: in metallo;
- infissi esterni: //;
- sistema di oscuramento: //;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura smalto bianco;
- pareti: rivestite in pannelli di legno finitura laminato plastico lucido e ceramica;
- pavimenti: in ceramica o moquette in funzione degli spazi;
- impianto citofonico: //;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in bagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,14 circa;
- condizioni generali: appena sufficienti.

## **2.4. Certificazione energetica**

L'immobile non risulta censito al catasto energetico.

## **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 22/07/2020, unitamente al delegato del custode giudiziario, in quella occasione il bene risultava non utilizzato e in stato di abbandono.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione [\(all. 3\)](#):

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria esiste un contratto di locazione intestato ma tale contratto non riguarda il bene oggetto di stima; sulla base delle informazioni ricevute ne consegue che non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati in qualità di danti causa aventi il bene pignorato ad oggetto.

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c., in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Vigevano che fa stato fino al 6/12/2012, [\(all. 04\)](#), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza [\(all. 05\)](#) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate [\(all. 06\)](#) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

**NOTA:** sulla relazione notarile ex art. 567 cpc (all. 4) si riporta un diverso c.f diverso ancora è il codice fiscale indicato nella visura catastale

#### 4.2. Precedenti proprietà

- con atto di compravendita del **4/12/1984** al n. 42072 di repertorio del Dott. Adriano Fiore, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 21/12/1984 ai nn. 49560/36915 vendeva la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni il bene oggetto di stima;

**NOTA:** si precisa che a catasto non risulta volturato l'acquisto da parte della società.

- con atto di compravendita del **27/07/1994** al n. 169587/7640 di repertorio del Dott. Giorgio Mantelli, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 28/07/1994 ai nn. 30102/19873,

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Vigevano, che fa stato fino al 6/12/2012 [\(all. 04\)](#), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza [\(all. 05\)](#) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate [\(all. 06\)](#) risulta

quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna
- **Misure Penali**  
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
non presenti
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
non presenti

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/07/2006 ai nn. 62826/14256

**Ipoteca volontaria** iscritta il 28/07/2006 ai nn. 62827/14257

**Ipoteca volontaria** iscritta il 19/11/2008 ai nn. 84230/14133

**Ipoteca legale** iscritta il 14/09/2009 ai nn. 52427/10233

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/07/2012 rep. 14175

- **Altre trascrizioni**

no

- **Eventuali note/osservazioni**

nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti ([all. 06](#))**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio Sacchi sas amministrazione stabili con sede in Milano via bassini 17 che ha fornito le informazioni che seguono ([all. 07](#), [all. 08](#))

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile dell'anno successivo.

Spese medie ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.580,00 circa.**

Spese ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

gestione a consuntivo 2018/19 € 1.482,21 (saldo precedente € 15.688,81)

gestione a preventivo 2019/20 € 1.678,94 (saldo precedente € 17.367,75)

Cause in corso: dato non pervenuto

Eventuali problematiche strutturali o necessità di bonifiche ambientali: dati non pervenuti.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, 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**

no

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

no.

### **7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le opere relative all'edificazione del fabbricato di cui la porzione immobiliare oggetto di stima fa parte sono state iniziate anteriormente al 1/09/1967.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune ([all. 09](#))**

- **Licenza edilizia n. 2287 del 30/08/1950**, rilasciata per la costruzione di un fabbricato di dodici piani fuori terra ad uso abitazione con annessa autorimessa;
- Certificato Abitabilità n. 716 del 27/09/2001.

**NOTA:** si segnala un refuso nel numero di Licenza Edilizia riportato nel Certificato Abitabilità di cui sopra, dove è indicata la L.E. n. 228 anziché n. 2287 (numero corretto).

#### **7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo il magazzino risultava **non conforme** al titolo edilizio (atti di fabbrica) in quanto sono stati realizzati dei tavolati interni a formazione di un bagno ed altri due locali; inoltre, la scala che originariamente collegava il piano interrato al piano terra, realizzata in diversa posizione rispetto agli atti di fabbrica, è stata parzialmente demolita e le due unità non sono più comunicanti tra loro.

Lo stato dei luoghi è sanabile previa rimozione dei sanitari e presentazione di pratica edilizia a sanatoria.

Costi stimati: **€ 4.000,00** che includono le opere edili, la sanzione da corrispondere al Comune e la pratica edilizia redatta da tecnico abilitato.

**NOTA:** il bene pignorato, in uno dei suoi confini, non è delimitato da alcun muro con la proprietà adiacente; per tale ragione le due proprietà dovranno prendere accordi per eventualmente edificare il muro di confine.

#### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo il magazzino risultava **non conforme** alla planimetria catastale del 2/02/1951.

Per la conformità catastale sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA redatta da tecnico abilitato per un costo presumibile di € 800,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'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	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
magazzino	mq.	52,0	100%	52,0
		<b>52,0</b>		<b>52,0</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.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
2° semestre 2019 – zona C15 – Semicentrale/STAZIONE CENTRALE, VIALE STELVIO  
quotazioni per magazzini in stato conservativo normale da € 750,00/mq. a € 900,00/mq.

### 9.3. Valutazione lotto:

Descrizione	Categoria catastale	Superficie immobile commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
magazzino	C/2	52,0	€850,00	€ 44.200,00
				<b>€44.200,00</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

• Valore LOTTO	€ 44.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.210,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali (€ 4.000,00 + € 800,00)	-€ 4.800,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.160,00
 Valore al netto delle decurtazioni	 <b>€ 34.030,00</b>

#### 9.5. Valore base d'asta del LOTTO

<b>MAGAZZINO in MILANO via Fabio Filzi n. 41 piano S1 foglio 228 particella 326 subalterno 46</b>	
<b>Valore di stima del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 34.000,00</b>
Valore di stima del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 29.000,00
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene; <b>valutato a corpo e non a misura</b>	

#### 10. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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, 11/09/2020

