

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

**RG 610/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, v. Vigevano n. 9



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano via Vigevano n. 9

Categoria: **A5** [Abitazioni di tipo ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio **473**, particella **111**, subalterno **43**

### Stato occupativo

Il bene appare in stato di abbandono

### Contratti di locazione in essere

Contratto n. ■■■ serie ■■ anno ■■■, opponibile con scadenza al 31/03/2022

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00

**da occupato: € 52.000,00**

**LOTTO UNICO****(Appartamento)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Vigevano n. 9, consistente in monolocale (numero interno 37) con bagno, posto al piano terzo privo di pertinenze.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] [REDACTED], libero di stato all'atto di acquisto del bene oggetto di stima.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1)**

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1  
 dati identificativi: foglio **473**, particella **111**, subalterno **43**  
 dati classamento: cat. **A/5**; classe 7; consistenza 1 vano; sup. catastale 29 mq; rendita € 154,94  
 indirizzo: Comune di Milano, via Vigevano n. 9 piano 3;

**1.4. Coerenze da nord in senso orario**

vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi contraddistinto con il numero interno 36, casa di via Vigevano 7, cortile comune;

**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/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA  
 Tipologia prevalente: abitazioni civili  
 Destinazione: residenziale  
 Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Principali collegamenti pubblici: M2 metropolitana linea verde fermata Porta Genova  
 Principali collegamenti viabilistici: a 2km circa dalla A7 (Autostrada dei Giovi).

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio a corte con distribuzione a ballatoio (casa di ringhiera) con accesso pedonale e carraio da via Vigevano 9, costituito da cinque piani fuori terra per il corpo su strada e tre piani fuori terra per i tre lati interni.

- struttura: in mattoni;
- facciate: intonaco e cemento;

- accesso: cancello, androne e cortile comune;
- androne: pavimentazione in pietra, zoccolo in pietra indi intonaco;
- scale: in pietra;
- pianerottoli: in ceramica, ballatoi in pietra;
- ascensore: presente (esterno con chiave);
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Vigevano n. 9, consistente in monolocale (numero interno 37) con bagno, posto al piano terzo privo di pertinenze.

- esposizione: mono affaccio ovest;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: persiana in legno (esternamente) e ante in legno (internamente);
- porte interne: tipo a battente in legno e in vetro e legno;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno;
- pavimenti: mattonelle in pasta di cemento (cementine);
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da piccolo boiler elettrico murale installato in bagno;
- servizio igienico: dotato di lavello, vaso igienico e doccia;
- impianto di condizionamento: presente (uno split e un'unità esterna);
- altezza dei locali: da 2,90 m circa;
- condizioni generali: in carente stato manutentivo.

### 2.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo al bene è avvenuto il 28/11/2019 (all. 3).

La scrivente, ha avuto accesso ai luoghi insieme al custode giudiziario alla presenza della forza pubblica e con l'ausilio del fabbro. Il bene era occupato da arredi vari ma apparentemente in disuso o usato saltuariamente da persone non note.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

La scrivente, in data 17/01 u.s., ha presentato istanza presso l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate chiedendo in merito all'eventuale presenza di contratti registrati che avessero l'esecutato quale dante causa e il bene pignorato ad oggetto, ad oggi non ottenendo risposta.

Il Custode Giudiziario riporta che esistono tre contratti registrati a nome dell'esecutato di cui due, ovvero il n. [REDACTED] registrato c/o Milano Privati 2 e il [REDACTED]

█████ registrato c/o UT Mi 1, sono stati richiesti ai competenti uffici ma non è stato esplicitato dall'Agenzia delle Entrate se abbiano ad oggetto il bene pignorato.

Il contratto ██████ riguarda il bene pignorato. L'Agenzia delle Entrate non ha il testo perché non vi è obbligatorietà di allegarlo ma possiede il report di registrazione **(all. 4)**.

Il contratto ha validità dal 01/04/2018 al 31/03/2022 con corrispettivo annuo pari ad € 3.000,00. Per il giudizio di congruità del canone si rimanda al successivo punto 10.

#### 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 12/06/2019 **(all. 5)**, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 6)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 7)** eseguita il 22/02/2020, risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di ██████, in forza di acquisto in autentica del Notaio ██████ di Milano **(all. 6)** in data ██████ di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il ██████ a carico di ██████, nata a San Donato Milanese il ██████, c.f. ██████ e ██████, nata a Milano ██████, c.f. ██████.

##### 4.2. Precedenti proprietà

- con atto a rogito del Notaio Francesco ██████ in data 19/09/1960 rep. ██████, registrato a Legnano in data ██████ al n. 500 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 24/09/1960 ai nn. 41742/33793, il sig. ██████, nato a ██████ (PV) il ██████, ha acquistato la porzione immobiliare in oggetto dalla "IMMOBILIARE ROSALBA SPA", con sede in Milano;
- prima dell'inizio del presente ventennio i signori ██████ e ██████ erano proprietari dell'unità immobiliare oggetto di stima in forza dell'atto in autentica del notaio ██████ di Milano in data 14 gennaio 1980 numero 6565 di repertorio, registrato a Milano Atti Privati il 16/01/1980 al numero ██████ serie 2 e trascritto a Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 02/02/1980 ai nn. ██████;
- in data 12 gennaio 1987 decedette a Milano, senza lasciare disposizione di ultima volontà, il predetto signor ██████ chiamando a succedergli per legge il coniuge signora ██████ e l'unica figlia signora ██████ (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio delle Successioni di Milano in data 2 luglio 1987 al numero ██████ e trascritta a Milano 1 il 19 marzo 1990 ai numeri ██████);
- con atto in autentica del notaio ██████ di Paullo in data 23 febbraio 1988 numero ██████ di repertorio, registrato a Lodi il giorno 8 marzo 1988 al numero 449 e trascritto a Milano 1 il 17 marzo 1988 ai numeri ██████ rettificato nei dati catastali con atto del notaio ██████ in data 8 luglio 2008 numero ██████ di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3 il 16 luglio 2008 al numero ██████ serie 1T e trascritto a Milano 1 il 17 luglio 2008 ai numeri ██████, le signore ██████ e ██████ vendettero ai signori ██████, i quali acquistarono il bene in contratto in regime di comunione legale dei beni;

- in data 13 luglio 2007 decedette a Sant'Angelo Lodigiano il predetto signor [REDACTED] [REDACTED] il quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo in data 5 marzo 2004, pubblicato con verbale da me redatto in data 28 settembre 2007 numero [REDACTED] di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3 il giorno 3 ottobre 2007 al numero [REDACTED]. Con detto testamento il defunto nominò erede universale la propria moglie la predetta signora [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3 il 19 dicembre 2007 al numero [REDACTED] volume 2007);
- in data 30 dicembre 2007 decedette a Vizzolo Predabissi la predetta signora [REDACTED] [REDACTED], la quale dispose delle proprie sostanze con testamento olografo in data 15 dicembre 2007, pubblicato con verbale redatto da me notaio in data 10 gennaio 2008 numero [REDACTED] di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3 il giorno 17 gennaio 2008 al numero [REDACTED]. Con detto testamento la defunta nominò tra l'altro eredi universali in parti eguali tra loro esse dichiaranti (dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 3 il 5 febbraio 2008 al numero [REDACTED] 9 e successivamente integrata con altra registrata il 30 aprile 2008 al numero [REDACTED]).

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 12/06/2019 (**all. 5**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 6**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 7**) eseguita il 22/02/2020, 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 rilevate/i
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuno/a

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

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 04/08/2008 ai nn. 49112/10805, con atto in autentica del Notaio [REDACTED] di Milano del 24/07/2008 n. 36949/12076 di repertorio

a favore di:

BANCA POPOLARE DI LODI SPA, con sede in Lodi, domicilio ipotecario eletto in Lodi, via Polenghi Lombardo n. 13, c.f. 05754690963

contro:

[REDACTED]  
per € 144.000,00 a garanzia di contratto di mutuo fondiario

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 473, particella 111, subalterno 43, oggetto di stima.

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08/01/2014 ai nn. [REDACTED], con atto in autentica del Giudice di pace di Milano del 09/09/2013 n. [REDACTED] di repertorio

a favore di:

CONDOMINIO DI VIA VIGEVANO 9, con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Ariosto n. 4, c.f. 95520390154

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 473, particella 111, subalterno 43, oggetto di stima.

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 10/06/2014 ai nn. [REDACTED], atto giudiziario emesso dal Tribunale di Monza il 30/09/2013 n. [REDACTED] di repertorio

a favore di:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE SC, con sede in Carugate, domicilio ipotecario eletto in Milano, c.so XXII Marzo n. 4, c/o Avv. Clemente c.f. 01132850155

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 473, particella 111, subalterno 43, oggetto di stima, oltre che su altro bene.

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03/09/2014 ai nn. 44533/6786, atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano il 12/06/2014 n. 16417 di repertorio

a favore di:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, domicilio ipotecario eletto in Milano, via Correggio n. 43, c/o [REDACTED]

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 473, particella 111, subalterno 43, oggetto di stima, oltre che su altro bene.

**Ipoteca giudiziale** iscritta presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 10/03/2016 ai nn. [REDACTED], atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano il 23/02/2016 n. [REDACTED] di repertorio

a favore di:

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA, con sede in Bergamo, c.f. 03034840169

contro:

[REDACTED]

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 473, particella 111, subalterno 43, oggetto di stima, oltre che su altro bene.

**Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 12/06/2019 ai nn. [REDACTED] in forza di atto esecutivo cautelare emesso dal tribunale di Milano in data 23/04/2019 rep. [REDACTED]

a favore di:

CONDOMINIO DI VIA VIGEVANO 9, c.f. 95520390154

contro:

gravante:

sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 377, particella 200, subalterno 8, oggetto di stima.

▪ **Altre trascrizioni**

Nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato le opportune ispezioni ipotecarie (**all. 7**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 5**) non risultano ulteriori formalità.

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

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene pignorato era amministrato dallo studio Arca, con sede in Milano, v. Ariosto 4. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore in data 16/01/2020, successivo sollecito scritto in data 18/02 u.s. e ulteriore sollecito telefonico in data 21/02 u.s. ma, al momento della stesura della presente relazione di stima, le richieste non hanno avuto esito:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - spese medie ordinarie annue del bene                   | dato non pervenuto; |
| - spese insolite gestione precedente e gestione in corso | dato non pervenuto; |
| - spese straordinarie deliberate                         | dato non pervenuto; |
| - millesimi di proprietà                                 | dato non pervenuto; |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento dei beni, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Dalla Tavola R.06 PGT Milano 2030 – Vincoli di tutela e salvaguardia (**all. 8**) si deduce che l'edificio ricade nella zona dei beni paesaggistici essendo parte dei "complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento" (art. 26 e art. 136 c-d).

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

No.

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

L'edificazione dell'immobiliare in cui si trova il bene pignorato è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967

7.1.

CORTILE COMUNE  
CORTILE COMUNE  
CORTILE COMUNE



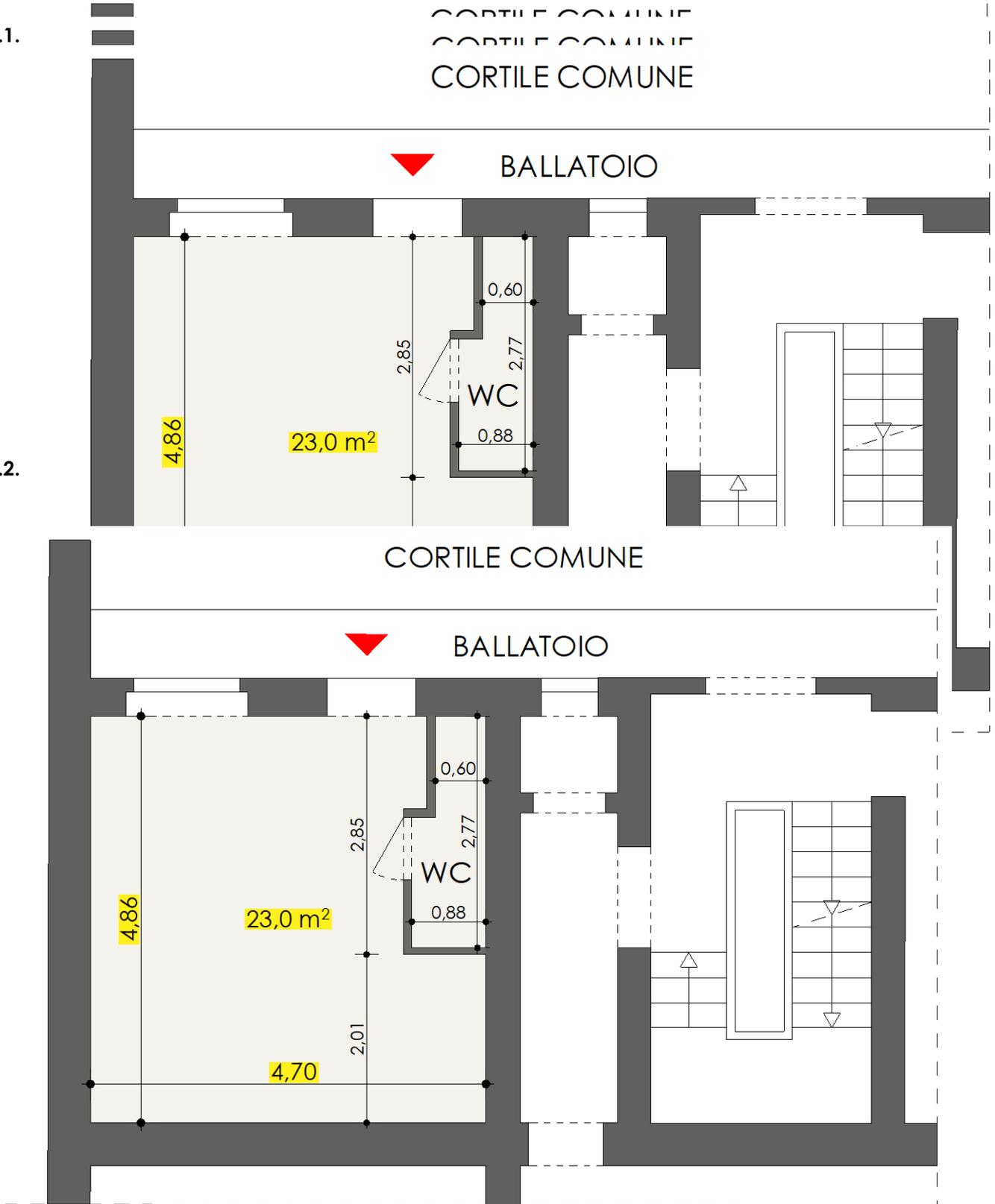
BALLATOIO

7.2.

CORTILE COMUNE



BALLATOIO



Con la documentazione messa a disposizione della scrivente non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia rispetto ai titoli abilitativi, ma si segnala quanto segue, che prescinde dai titoli:

**NOTA 1:** nel D.M. del 5/07/1975 (requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), all'art. 7, si prescrive che "per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Il bagno dell'appartamento pignorato è privo di bidet.

**NOTA 2:** il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 98.2 riporta che "l'alloggio non può avere una superficie **utile** inferiore a 28 mq".

La superficie utile dell'appartamento pignorato è pari a circa 23 mq.

**NOTA 3:** il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 99, "Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m".

Il lato minimo del locale bagno dell'appartamento pignorato è pari a circa 60 cm.

**NOTA 4:** il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 100.2, impone che l'ambiente contenente il vaso igienico sia delimitato da pareti a tutt'altezza e serramenti; lo stesso dovrà essere disimpegnato dal locale cucina o da quello contenente l'angolo cottura mediante disimpegno dotato di serramenti (antibagno, corridoio o ingresso).

Nell'appartamento pignorato, il locale (o la porzione di locale) contenente il vaso igienico, non è disimpegnato dal locale dove sono realizzati gli attacchi per la cucina.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 24/11/1979 ad eccezione della seguente difformità: il locale bagno non è correttamente rappresentato né indicato.

### 7.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per la conformità edilizia sarà necessario presentare una pratica a sanatoria redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo e alle opere edili per la realizzazione di un bagno a norma (previo smantellamento del bagno esistente).

Per la conformità catastale sarà necessario presentare un aggiornamento mediante DOCFA redatto da tecnico abilitato.

Si stima un costo indicativo presunto per tutto quanto sopra per totali **€ 8.000,00** oltre oneri di legge.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata confrontando la planimetria catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla 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
appartamento	mq.	29,0	100%	29,0
		<b>29,0</b>		<b>29,0</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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.

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

fascia/zona: Semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale  
valori di mercato (€/mq): da 2.300,00 a 3.100,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi  
periodo: listino 1 del 2019

Provincia – settore SUD – Navigli - Cassala  
appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare  
valori di mercato (€/mq): da 2.600,00 fino a 3.300,00

### 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore/mq	valore complessivo
Abitazione tipo economico	A/3	70	1100	€ 77.000,00

*Nella determinazione del prezzo al mq si è tenuto conto di tutto quanto riportato nelle note al precedente punto 7.2*

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

- Valore € 108.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 5.400,00
- Regolarizzazioni edilizie/catastali € 0,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi n.p.

Valore al netto delle decurtazioni € 102.600,00

**9.5. Prezzo base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento dei beni arrotondato:

<b>MILANO via Vigevano n. 9</b>	
foglio <b>473</b> , particella <b>111</b> , subalterno <b>43</b> (appartamento al piano terzo)	
Stima prezzo di base d'asta del bene al netto delle decurtazioni nello stato di libero arrotondato:	€ 61.000,00
<b>Stima prezzo di base d'asta del bene nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 52.000,00</b>

**10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Contratto di locazione con corrispettivo annuo totale pari a € 30.00,00 oltre IVA (€ 250,00/mese circa).

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2019

Milano fascia/zona: semicentrale/SOLARI, P.TA GENOVA, ASCANIO SFORZA

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

(il bene è catastalmente un A/5 non un A/3)

valori di locazione (€/mq x mese): da 7,3 a 8,5

valore min. 7,3 x sup. commerciale 30mq = 220,00 €/mese circa (2.640 €/anno arr.)

valore max. 8,5 x sup. commerciale 30mq = 255,00 €/mese (3.060 €/anno arr.)

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi

periodo: listino 1 del 2019

Comune: Milano città

monolocali

valori di locazione (canone mensile €): da 434,00 a 690,00

434,00 €/mese (5.208,00 €/anno)

690,00 €/anno (8.280,00 €/mese)

Il canone di locazione appare **congruo** ai valori di mercato per beni simili in zona.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 25.02.2020

**l'esperto nominato**



#### **ELENCO ALLEGATI (99 ff.)**

- all. 1.** documentazione catastale
- all. 2.** documentazione fotografica
- all. 3.** verbale di sopralluogo
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 6.** titolo di provenienza
- all. 7.** ispezioni ipotecarie
- all. 8.** vincoli da PGT (Piano di Governo del Territorio)
- all. 9.** atti di fabbrica e documentazione comunale
- all. 10.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 11.** giuramento dell'esperto

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*

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

**RG 610/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

**INTEGRAZIONE** RELAZIONE DI STIMA  
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, v. Vigevano n. 9



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

La presente integrazione completa il punto 7.1 della relazione precedentemente depositata, che si richiama integralmente.

In data 27/02 u.s. la scrivente ha ricevuto due comunicazioni dalla Direzione Urbanistica Area Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Visure, dalle quali si evince che nessuna pratica edilizia risulta essere stata depositata nei decenni 1988-1997 e 1998-2008 a nome dei precedenti proprietari del bene oggi pignorato e per il periodo indicato.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 02.03.2020

***l'esperto nominato***



Allegati:  
comunicazioni Ufficio Visure del Comune di Milano



**Da:** suerilasciopermessivisure@pec.comune.milano.it  
**Oggetto:** Invio documentazione registrata come Prot. 27/02/2020.0107761.U  
**Data:** 27 febbraio 2020 09:26  
**A:** architetto.cortesi@gmail.com

S



Si invia lettera.Cordiali saluti.via\_vigevano\_9\_wf\_170  
2-20.pdf.p7m

**Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia**  
Unità Servizi Generali - Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie



Milano, 12 febbraio 2020

Gent.ma

**CORTESI FRANCESCA**  
Piazza Gobetti, 10  
20131 Milano (MI)

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. n. 35124 del 20/01/2020 - Prog. 1702/2020- VIA VIGEVANO 9 -**

In riferimento all’istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l’Area Sportello Unico per l’Edilizia nel decennio 1988/1997.

Cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE DELL’UNITÀ SERVIZI GENERALI**  
Roberto Laganà

(firmato digitalmente)

**Responsabile:** DiVincenzo Vittoria  
**Pratica trattata da:** Mucci Claudio  
**Orario sportello:** dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – via Bernina 12 – piano terra

Comune di Milano - Prot. 27/02/2020.0107761.U. -



Via Bernina, 12 – 20158 - Milano  
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)  
Fax +39.02.884.66976 – Email: SUEvisure@comune.milano.it

Firmato Da: FRANCESCA CORTESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 455a5d



**Da:** suerilasciopermessivisure@pec.comune.milano.it  
**Oggetto:** Invio documentazione registrata come Prot. 27/02/2020.0107586.U  
**Data:** 27 febbraio 2020 08:49  
**A:** architetto.cortesi@gmail.com

S



Si invia lettera.Cordiali saluti.via\_vigevano\_9\_wf\_170  
0-20.pdf.p7m

**Direzione Urbanistica – Area Sportello Unico per l’Edilizia**  
Unità Servizi Generali - Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie



Milano, 12 febbraio 2020

Gent.mo

**CORTESI FRANCESCA**  
Piazza Gobetti, 10  
20131 Milano (MI)

**Oggetto: Istanza di accesso agli atti P.G. n. 35107 del 20/01/2020 - Prog. 1700/2020- VIA VIGEVANO 9 -**

In riferimento all’istanza in oggetto, a seguito delle verifiche effettuate e a quanto visionato presso gli archivi si comunica che in base ai dati indicati nella predetta istanza, nulla figura essere stato presentato presso l’Area Sportello Unico per l’Edilizia nel decennio 1998/2008.

Si ricorda inoltre che è possibile verificare se sono state depositate pratiche **dal 2003 ad oggi** consultando il sito internet del Comune di Milano [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) alla pagina **ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ON LINE**.

Cordiali saluti.

**IL RESPONSABILE DELL’UNITÀ SERVIZI GENERALI**  
Roberto Laganà

(firmato digitalmente)

**Responsabile:** DiVincenzo Vittoria

**Pratica trattata da:** Mucci Claudio

**Orario sportello:** dal Lunedì al Giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 – via Bernina 12 – piano terra

Comune di Milano - Prot. 27/02/2020.0107586.U. -



Via Bernina, 12 – 20158 - Milano  
Tel. +39.02.884.66224 (attivo dal Lunedì al Giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.00)  
Fax +39.02.884.66976 – Email: [SUEVisure@comune.milano.it](mailto:SUEVisure@comune.milano.it)

Firmato Da: FRANCESCA CORTESI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 455a5d

