

TRIBUNALE DI MILANO  
III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari  
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli  
**RGE 607/2021**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE  
LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON PERTINENZE  
Unità immobiliari in: MILANO via Montecassino n. 24 piano: 1-T-S1



## LOTTO UNICO

Appartamento con pertinenze

Beni in **MILANO (MI)**  
via Montecassino n. 24 piano 1-T-S1

### INDICE SINTETICO

#### Dati Catastali

Beni in: MILANO  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]  
Dati Catastali: foglio **565** particella **130** subalterno **11**

#### Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutato per dichiarazione dello stesso.

#### Contratti di locazione in essere

In attesa di eventuali contratti in essere da Ag. Entrate.

#### Comproprietari

nessuno

#### Conformità edilizia

In attesa di visura atti

#### Conformità catastale

SI

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 88.000,00

da occupato: € 75.000,00



# LOTTO UNICO

(Appartamento con pertinenze)

Beni in **MILANO (MI)**  
via Montecassino n. 24 piano 1-T-S1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Milano via Montecassino n. 24 appartamento al piano primo di due locali e servizio igienico, con altro servizio igienico esterno in uso esclusivo, con annessi vano di ripostiglio al piano terra e vano di cantina al piano interrato. L'immobile è munito di impianto di riscaldamento autonomo.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue: (all. 1)

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

dati identificativi:

**fg. 565 part. 130 sub. 11**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 51 m<sup>2</sup>

Indirizzo: Milano (MI) via Montecassino n. 24 piano: 1-T-S1;

### 1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario salvo errori e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: via Montecassino; proprietà di terzi; ballatoio comune; proprietà di terzi.

del servizio igienico esterno: ballatoio comune; proprietà di terzi; mappale 132; cortile al mappale 131.

del ripostiglio: proprietà di terzi e parte comune; proprietà di terzi; mappale 132; cortile al mappale 131.

della cantina: corridoio comune; subalterno 1; cortile mappale 131; terrapieno androne.

## 2. DETENZIONE DEL BENE

### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni sono stati mostrati allo scrivete ed al Custode Giudiziario da persona che ha dichiarato di essere persona di fiducia dell'esecutato.



## 2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce quanto segue (**all 2**):

*“In relazione alla richiesta di esistenza di contratti di locazione per la procedura in oggetto citata si comunica che in capo a [REDACTED] in anagrafe tributaria sono stati riscontrati i sottostanti contratti di locazione di cui l'ufficio scrivente essendo i contratti cartacei non è in grado di locazioni per gli immobili richiesti.*

*Se necessario deve chiedere le copie agli uffici dove sono stati registrati:*

*DPMII UT MILANO 4 (TNP) 3 006247 1/12/2013 dante causa LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO (7202)*

*20/6/2011 DPMII UT MILANO 4 (TNP) 3 004559 27/5/2011 dante causa LOCAZIONE NON FINANZIARIA DI FABBRICATO (7202)”*

Lo scrivente ha provveduto a richiede i suddetti contratti all'UT di Milano 4.

Sarà cura dello scrivente informare il Giudice non appena Ag. Entrate avrà fornito i contratti richiesti.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Rolando Laura Notaio in Venezia (VE) che fa stato fino al 28/06/2021 (**all. 3**) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**  
//
- **Atti di asservimento urbanistico**  
//
- **Altre limitazioni d'uso**  
//

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

- **Iscrizione NN 6282/1265 del 31/01/2008, nascente da ipoteca volontaria** - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di De Rosa Giuseppe con sede in Milano (MI) in data 21/01/2008 rep. n. 20491/14897 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
importo capitale euro 128.000,00, importo totale euro 256.000,00 e durata 359 mesi
- **Trascrizione NN 14101/10546 del 25/03/2014, nascente da atto esecutivo o cautelare** - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Milano (MI) in data 29/01/2014 rep. n. 1302 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- **Trascrizione NN 40725/28349 del 25/05/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare** - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiale Giudiziario Corte D'appello con sede in MILANO in data 28/04/2021 rep. n. 6469 a favore d [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **Misure Penali**  
//
- **Altre trascrizioni**  
//
- **Osservazioni**  
//
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**  
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato con restrizione sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 4**).

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

##### 4.1. Spese di gestione condominiale

Non è stato possibile individuare l'amministratore dell'immobile.

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 condominiali 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.

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

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

No

##### 4.4. Attestazione APE:

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15146-038153/13 registrato 12/12/2013 VALEVOLE FINO AL 12/12/2023.

Classe energetica "E" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 117,30 (kWh/m<sup>2</sup>a) (**all. 5**)

##### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita.



## 5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Rolando Laura Notaio in Venezia (VE) che fa stato fino al 28/06/2021 (**all. 3**) si evince:

- L'immobile pervenne all'esecutato per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio De Rosa Giuseppe da Milano (MI), in data 21/01/2008 rep. n. 20490/14896 e trascritto il 31/01/2008 ai n.ri 6281/3664 da potere di [REDACTED] (**all. 6**).
- pervenne al signor [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Zona Luca da Cologno Monzese (MI), in data 15/07/1997 rep. n. 1819 e trascritto il 21/07/1997 ai n. ri 28257/19757 da potere di [REDACTED]

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il 3 febbraio 2022 lo scrivente si recava presso il competente Ufficio del Comune di Milano sito in via Gregorovius per espletare la visura degli atti edilizi.

In quell'occasione il Comune produceva documentazione inerente il fabbricato interno di via Montecassino 24 e non di quello esterno come richiesto dallo scrivente e ove sono situati i beni pignorati.

Lo scrivente inoltrava quindi istanza affinché gli venisse prodotto quanto richiesto.

Alla data della stesura della presente relazione il Comune non ha ancora messo a disposizione gli atti per la visura ragione per cui non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Sig. Giudice non appena saranno visionati gli atti edilizi.

Si rappresenta che nell'atto di provenienza (**all. 6**) si evince quanto segue:

- A) le opere relative alla porzione immobiliare oggetto della presente vendita sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967;**
- B) che la medesima non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art.41, Legge N.47/1985;**
- C) che l'immobile venduto non ha subito modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare ad eccezione di opere per le quali sono state presentate al Comune di Milano:**
- I) in data 14.10.1997, Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 23.12.1996 n. 662 e succ. modifiche) protocollo n. 1540/97, corredata da relazione tecnica di asseverazione dell'arch. Cavazza Pierangelo con studio in Milano via Marciano n. 4.**
- Tale DIA concerne la formazione di servizio igienico (per una persona) e realizzazione di arredi fissi nel locale cucina-soggiorno (muretto).**



*Il Comune non ha posto in essere a tutt'oggi alcun atto interruttivo e in data 17.11.1997 dichiarazione di fine lavori protocollo n. dl/1540/97.*

**II)** *in data 13.5.2004 Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e degli artt, 82.3 lett.e) e 82.4 del R.E.) protocollo n.512070/2004, corredata da relazione tecnica di asseverazione dell'arch. Dalla Casa Valeria con studio in Milano viale Lombardia n. 92.*

*Tale DIA concerne la costruzione di tavolati per delimitare area cantina di proprietà. Il Comune non ha posto in essere a tutt'oggi alcun atto interruttivo e non è ancora stata presentata la dichiarazione di fine lavori.*

**D)** *che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui alla legge 662/1996.*

Si allega quanto reperito in merito alla DIA del 13/05/2004 (**all. 7**) PG. 512070/2004

## 6.2. Conformità edilizia/catastale:

Per quanto sopra espresso non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia dei beni.

Per quanto concerne la conformità catastale i beni, al sopralluogo, risultavano conformi alla scheda catastale del 10/09/2004.

## 6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Ci si riserva di esprimersi dopo la visura degli atti edilizi.

# 7. DESCRIZIONE DEI BENI

## 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: linee 45-66-175

Collegamento alla rete autostradale: a circa 450 mt svincolo Mecenate Tangenziale Est.

## 7.2. Caratteristiche dell'edificio (**all. 10**)

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato; distribuzione a ballatoio.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portone su strada in legno di accesso alla corte comune indi scala esterna condominiale di distribuzione ai ballatoi;
- ascensore: non presente;
- scale: a rampe parallele con in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: normali;



**7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 10)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno con cucina a vista, una stanza ed un bagno.

Completano la proprietà un vano di cantina al piano S1, un ripostiglio al PT e l'uso esclusivo di un bagno al P1.

appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio verniciato a polveri epossidiche di colore bianco e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo costituito da caldaietta murale a gas installata nella zona cucina e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta murale a gas cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,25 circa;
- condizioni generali: sono presenti molte muffe;

cantina

- piano: cantinato
- porta di accesso: in alluminio zincato;
- non è stato possibile visionare internamente il bene per mancanza delle chiavi di accesso.

ripostiglio

- piano: terreno
- porta di accesso: in legno;
- non è stato possibile visionare internamente il bene per mancanza delle chiavi di accesso.

## 8. CONSISTENZA

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

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) 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.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m <sup>2</sup>	47,4	100%	47,4
ripostiglio	m <sup>2</sup>	3,6	25%	0,9
cantina	m <sup>2</sup>	8,3	25%	2,1
		<b>59,3</b>		<b>50,4</b>
		m <sup>2</sup> lordi		m <sup>2</sup> 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 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

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

### 9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,4 / prezzo max. 7 (Euro/mq mese)

### 9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina e ripostiglio	A/3	50,4	€ 1.850,00	€ 93.240,00
				<b>€ 93.240,00</b>



**9.5. Adeguamenti e correzioni della stima**

• Valore LOTTO	€ 93.240,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.662,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	n.n.
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.n.
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 88.578,00

**9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO**

<b>APPARTAMENTO con cantina e ripostiglio MILANO (MI) via Montecassino n. 24 piano: 1-T-S1 foglio 565 particella 130 subalterno 11</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 88.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 75.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p><b>N.B.:</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, <b>valutati a corpo e non a misura</b>, 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.</p>	

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso.

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 all'esecutata 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 li: 17/02/2022



**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Risultanze a Ag. Entrate
- 03) Certificazione notarile
- 04) Indice sintetico/aggiornamento pregiudizievoli
- 05) APE
- 06) Atto provenienza
- 07) DIA 512070-2004
- 08) Rilievo fotografico

