

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. 880/2024**

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Silvia Vaghi**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Monolocale con cantina pertinenziale.



## 0. RIEPILOGO SINTETICO

---

### Dati catastali

#### Corpo A

Milano, via Rinuccini 3, appartamento censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Milano, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale mq 22, escluse aree scoperte mq 22, piano 2, Rendita catastale Euro 151,06

**Foglio 197, Particella o mappale 106, Subalterno 15**

#### Corpo B.

Milano, via Rinuccini 3, cantina censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Milano, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, Superficie catastale totale mq 10, piano -1, Rendita catastale Euro 10,33

**Foglio 197, Particella o mappale 106, Subalterno 703**

### Stato occupativo

#### Corpo A al sopralluogo abitato da

....., conduttrice, con contratto di locazione registrato con scadenza 31.05.2024 rinnovato automaticamente per ulteriori 4 anni.

#### Corpo B al sopralluogo occupato da

....., conduttrice, con contratto di locazione registrato con scadenza 31.05.2024 rinnovato automaticamente per ulteriori 4 anni.

### Contratti di locazione in essere.

2020

### Comproprietari.

- Oltre agli esecutati, nessuno.

**Prezzo a base d'asta del Lotto unico occupato, Euro 57.500 (arrotondato).**

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

L'accesso e la visione del bene sono avvenuti grazie al custode e in presenza della conduttrice.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base della planimetria, opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

**Monocale con cantina.**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Milano, via Rinuccini 3, monocale al secondo piano (con cantina pertinenziale - Corpo B al piano interrato).

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

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 1/2 indivisa.
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f. \_\_\_\_\_, residente in via P. \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 1/2 indivisa.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

*Intestazione:*

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.f. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_  
proprietario per la quota di 1/2 indivisa.
- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, C.f. \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_  
proprietaria per la quota di 1/2 indivisa.

*Dati identificativi:*

#### Corpo A

Milano, via Rinuccini 3, appartamento censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Milano, zona censuaria 2, categoria A/4 classe 4, consistenza 1,5 vani, Superficie catastale totale mq 22, escluse aree scoperte mq 22, piano 2, Rendita catastale Euro 151,06.

**Foglio 197, Particella o mappale 106, Subalterno 15**

*Indirizzo:* via Rinuccini 3, 20125 a Milano, secondo piano.

Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 1.4 Coerenze.

- Piano <sup>INTERNO</sup>secondo, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: scale comuni, corridoio comune altra unità immobiliare, affaccio su cortile interno.

**Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

**Corpo B****1.5 Descrizione del bene.**

In Comune di Milano, via Rinuccini 3, cantina pertinenziale (al corpo A) al piano interrato.

**1.6 Quote e tipologia del diritto pignorato.**

- nato a il 4 C.f. J, residente in via J, proprietario per la quota di 1/2 indivisa.
- ra, f. residente in via J, proprietaria per la quota di 1/2 indivisa.
- Comproprietari ulteriori, nessuno.

**1.7 Identificazione al catasto Fabbricati.****Intestazione:**

- lo, il C. J, residente in via J, proprietario per la quota di 1/2 indivisa.
- a a il C. J, residente in via P J, proprietaria per la quota di 1/2 indivisa.

**Dati identificativi:****Corpo B.**

Milano, via Rinuccini 3, cantina censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Milano, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, Superficie catastale totale mq 10, piano -1, Rendita catastale Euro 10,33.

**Foglio 197, Particella o mappale 106, Subalterno 703**

**Indirizzo:** via Rinuccini 3, 20124 Milano, piano interrato

Dati derivanti da: **Atto di Provenienza (Allegato D), Visura storica per immobile (Allegato E).**

**1.8 Coerenze**

- Piano **INTERRATO**, in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: altra unità proprietà, terrapieno verso via Rinuccini, altra cantina, corridoio comune da cui si accede.

**1.9 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE.****Corpo A****2.1 Descrizione sommaria del Comune e zona.**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto della relazione è ubicato in un quartiere ubicato a Nord-Est della città metropolitana di Milano detto "Nolo".

Nolo, acronimo di "Nord Loreto", si estende tra i quartieri Greco, Casoretto e Turro, fiancheggiato a Ovest dal tracciato ferroviario della stazione di Milano centrale.

Il quartiere, a prevalenza residenziale, ospita anche attività terziarie, direzionali e attività commerciali, è caratterizzato dalla vicinanza alla stazione ferroviaria principale della città metropolitana.

Un tempo zona malfamata, è oggi una zona in forte trasformazione, dovuta in gran parte alla composizione sociale caratterizzata dalla multiculturalità.

Un quartiere in crescita, ricco di attività commerciali e culturali. Inoltre, all'interno dell'area sono presenti elementi di attrazione, come il Parco del Trotter: in orario scolastico spazio dedicato agli studenti della scuola che viene ospitata al suo interno e fuori dall'orario aperto al pubblico.

Il quartiere si trova fiancheggiato da quartieri con caratteristiche molto simili: a prevalenza residenziali ad alta

densità edilizia ed abitativa con ampi servizi di zona.

Nell'area di Nolo sono presenti tutti i servizi essenziali: scuole di ogni ordine e grado, attrezzature per lo sport, esercizi commerciali.

Le potenzialità del quartiere di Nolo sono la connessione rapida con le restanti zone di Milano e al contempo con le altre città italiane ed europee grazie alla vicinanza con la stazione di Milano Centrale.

Inoltre, è un'area di Milano in cui è in atto un ampio fenomeno di riqualificazione, è un luogo adatto ad ogni genere di età grazie alla presenza di attività di ogni genere per ogni interesse.

Fascia/zona: quartiere periferico

Destinazioni prevalenti: residenziale

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: appartamenti di civile abitazione o polari in condomini di medie dimensioni, talvolta con negozi al piede.

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

## **2.2 Principali collegamenti pubblici.**

Nolo è ben connessa alla città metropolitana, grazie alla presenza della linea 1 della metropolitana (linea rossa) ma anche grazie alla vicinanza con la Stazione Centrale di Milano (e quindi con la linea verde), lo snodo più importante con le città italiane ed europee, nonché con gli aeroporti milanesi.

## **2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico - Allegato A).**

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione appartiene a un corpo di fabbrica disposto in cortina su via Ottavio Rinuccini a Milano; il fabbricato presenta quattro livelli fuori terra, un livello seminterrato e un sottotetto ed ha copertura a falde.

Via Rinuccini è una via cieca, che termina con il terrapieno che costeggia i binari ferroviari della Stazione di Milano Centrale.

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare presenta un prospetto decorato sulla via pubblica mentre semplice e schematico sul cortile interno: il prospetto su via Rinuccini presenta un basso zoccolo intonato al rustico tinteggiato di bianco, a sottolineare la presenza del piano seminterrato; è suddiviso orizzontalmente in due, la porzione bassa di due livelli fuori terra è trattata esternamente come un alto zoccolo, contraddistinto da scanalature orizzontali che creano un piacevole gioco di chiaroscuro, mentre la porzione superiore è liscia. Tutte le bucatore, allineate ad ogni livello, presentano una cornice che le circonda, decorata diversamente, ad ogni livello, quasi a sottolineare una sovrapposizione di "ordini architettonici" che "impresiosisce" l'edificio. Il prospetto è simmetrico, fatta eccezione per il portone di ingresso, posizionato da un lato e presenta tre balconi al secondo livello, (uno dei quali relativo all'unità immobiliare oggetto della relazione) in cemento con parapetto arricchito da inserti metallici.

Il prospetto che affaccia sul cortile interno è semplice, caratterizzato da una finitura a intonaco tinteggiato nei toni del verde, presenta un basso zoccolo in cemento martellinato; le finestre sono allineate su ogni livello. Le facciate esterne sono state di recente oggetto di restauro.

Si accede al fabbricato tramite un portone in legno, provvisto di apertura carrabile e portoncino pedonale, che nel richiede manutenzione ordinaria, accanto al quale sono collocati i citofoni; si accede ad uno spazio coperto che attraversa l'intero corpo di fabbrica (androne), consentendo attraverso un secondo cancello (in ferro battuto) di accedere al cortile interno, dall'androne è possibile accedere alla scala che consente il collegamento ai vari livelli del fabbricato.

Accanto al corpo scale, al piano terra, sono collocate le cassette postali. La scala presenta gradini con rivestimento in pietra naturale e pianerottoli con pavimentazione in piastrelle ceramiche, il parapetto è in ferro battuto.

In sintesi,

| Subsistema                             | Dettaglio  | Condizioni  |
|--|--|---|
| <b>Fabbricato / condominio</b>         | <i>Con riferimento al corpo unico</i>  |   |
| <b>Fondazioni</b>                      | materiale/tipologia: c.a.  | non verificabile  |
| <b>Strutture verticali</b>             | materiale/tipologia: muratura portante in mattoni pieni  | non verificabile  |
| <b>Solai</b>                           | Verosimilmente in legno  | non verificabile  |
| <b>Murature perimetrali</b>            |  | La facciata su strada è in condizioni più che buone.<br>La facciata interna è in discrete condizioni          |
|  | Muratura portante in mattoni pieni intonacata e tinteggiata (la facciata esterne è stata da poco restaurata).  |   |
| <b>Copertura</b>                       | Copertura a falde con manto in cotto.  | non verificabile  |
| <b>Portone di ingresso</b>             |  |   |
|  | Accesso dalla strada tramite portone in legno che permette l'accesso carrabile (sebbene in cortile non vi siano posti auto) all'internodo del quale è stato ricavato un portoncino pedonale. | in buone condizioni e funzionante.  |
| <b>Parti comuni interne ed esterne</b> | Androne di ingresso al condominio pavimentato in pietra e gres; scale in muratura con pedate in pietra tipo beola. Corridoi pavimentati in klinker.  | in discrete condizioni le parti comuni interne; il cortile richiederebbe il rifacimento delle pavimentazioni. |
| <b>Fognatura</b>                       | Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.  | funzionante   |
| <b>Elettrico</b>                       | Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.   | funzionante   |
| <b>Gas</b>                             | I contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari in prossimità dell'ingresso.  |   |
| <b>Antenna collettiva</b>              | Assente  |   |
| <b>Antifurto</b>                       | Assente  |   |
| <b>Citofonico</b>                      | Assente  |   |
| <b>Riscaldamento</b>                   | Condominiale   | non funzionante   |
| <b>Impianto idrico</b>                 | Sotto traccia  | funzionante   |
| <b>Ascensore</b>                       | Assente  |   |
| <b>Portineria</b>                      | Assente  |   |
| <b>A.P.E. condominiale.</b>            | La Certificazione energetica condominiale verosimilmente è assente.  |   |

## 2.4 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico - Allegato A).

### Corpo A.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano ed è raggiungibile dalle scale condominiali e senza ascensore; affaccia sul cortile interno; da un portoncino blindato con pannello in legno, si accede all'unico locale sul quale si apre direttamente un piccolo bagno (con modesto gradino rispetto al locale principale e doccia con ulteriore gradino), ricavato in quanto l'unità ne era sprovvista (come desumibile dalla planimetria catastale storica (in mancanza degli atti di fabbrica). Lo scaldabagno con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria è in bagno sopra il lavabo.

In prossimità dell'ingresso è presente il contatore elettrico.

I pavimenti (probabilmente si tratta di pavimenti sovrapposti a quelli originari) sono laminato effetto legno e in piastrelle ceramiche in bagno, che presenta anche un rivestimento in ceramica.

Il riscaldamento è condominiale ma non funzionante mentre lo scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria è collocato in bagno nella zona soprastante il lavabo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento (realizzato dalla conduttrice e consta di un modulo split e di una motocondensante appesa in facciata sotto il serramento.

Il bagno è dotato di quattro apparecchi sanitari (doccia), l'attacco lavatrice è nella stanza principale; il serramento è in pvc, con vetro doppio senza oscuramento.

Nel complesso l'appartamento versa in cattive condizioni (anche per la presenza di muffe) e necessita senz'altro di interventi di manutenzione ordinaria, anche con riferimento alle parti impiantistiche che non sono a norma.

### Corpo B.

La cantina si colloca al piano interrato ed è generosa rispetto allo standard tipico del tipo edilizio e sembra salubre.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari o maggiori
- singola esposizione;
- bagno cieco.
- finitura delle pareti: intonaco al civile e tinteggiatura (vari colori), con parziali rivestimenti in piastrelle ceramiche; si nota la presenza di diffuse muffe.
- pavimenti: ceramica all'interno nei servizi e laminato nel locale principale
- porta d'accesso al piano di ingresso con semplice blindatura
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio senza oscuramento.
- porta interna verso il bagno a soffietto;
- impianto elettrico: sotto traccia e volante, verosimilmente senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia
- impianto di riscaldamento: presente a caloriferi in ghisa ma non funzionante
- acqua calda sanitaria: autonoma (boiler in bagno)
- contatore del gas per l'unità: si presume che fosse in prossimità dell'ingresso.
- contatore elettrico all'interno dell'unità, in prossimità dell'ingresso
- Citofono assente.
- Impianto di condizionamento a split

Condizioni generali dell'unità: in condizioni appena sufficienti.

**2.5 Certificazione energetica.**

L'attestato di prestazione energetica (APE) è presente (**Allegato I**)

**2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.**

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

**2.7 Certificazioni di idoneità statica.**

La certificazione di idoneità statica è mancante.

**3. STATO OCCUPATIVO.****3.1 Detenzione del bene.**Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.02.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode e alla disponibilità dell'affittuaria, si è constatato che l'immobile (Corpo A) risulta locato e abitato.

Corpo B

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18.02.2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'intervento del custode e alla disponibilità dell'affittuaria, si è constatato che l'immobile (Corpo B) risulta occupato e ingombro di cose.

**3.2 Esistenza di contratti di locazione.**

Come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate interpellata, sussiste un contratto di locazione in corso di validità per l'unità oggetto di valutazione (**Allegato B**).

**4. PROVENIENZA (Allegato D).****4.1 Attuale proprietario dal 31.07.2007**

— M. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] 3, C.f. [redacted], residente in via [redacted] 11),  
proprietario per la quota di 1/2 indivisa.  
 — [redacted], nata a [redacted] il [redacted] 72, C.f. [redacted], residente in via [redacted] 1),  
proprietaria per la quota di 1/2 indivisa.

A N. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.f. [redacted], residente in via [redacted] 1),  
proprietario per la quota di 1/2 indivisa e [redacted] a, nata a [redacted] il [redacted], C.f. [redacted] O,  
 residente in [redacted] Milano (MI), proprietaria per la quota di 1/2 indivisa gli immobili di cui al Foglio 197  
 Particella 106 Subalterno 15, e Foglio 197 Particella 106 Subalterno 703, sono pervenuti per atto pubblico notarile di  
compravendita a firma del notaio [redacted] ssandro [redacted] el 31.7.2007 numero di repertorio  
 4 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Milano 1 in data 1.8.2007 al numero  
 di Registro generale [redacted] e numero di Registro particolare [redacted] da l [redacted] n data  
 [redacted] .f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

**4.2 Precedenti proprietari.**

Al ventennio, il bene era di proprietà di:

Dal 20.9.1969 al 31.7.2007

— [redacted], nato a [redacted] in data [redacted] .f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in  
 regime di separazione dei beni.

A [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] .f. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà,  
 gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del notaio [redacted]



del 20.9.1969, numero di repertorio \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano  
3 in data \_\_\_\_\_ al numero di Registro generale \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena  
proprietà degli immobili siti nel comune di Milano di cui alla procedura.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (Allegato D) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - Allegato D) + eventuale estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare, oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna che sia stata trascritta.
- Misure penali.  
Nessuna che sia stata trascritta.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc...

**L'immobile ricade in un fondo patrimoniale istituito nel 2012.**

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
A parte la servitù passiva di tipo condominiale, sulla base di quanto si è potuto verificare, non vi sono atti di adempimento trascritti o convenzioni edilizie.
- Eventuali note.  
Nessuna che sia stata trascritta.

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

#### Iscrizioni

19.3.2008

- Iscrizione del 19.03.2008, Registro particolare \_\_\_\_\_ Registro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale  
( \_\_\_\_\_ Urso, numero di Repertorio \_\_\_\_\_ } - ipoteca volontaria derivante da  
concessione a garanzia di \_\_\_\_\_ pre di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ :f.  
\_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto in M<sup>nn</sup> \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ar capitale di Euro 91.000,00 oltre ad interessi e  
spese per una somma complessiva di Euro 182.000,00, durata 20 anni, a carico di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in  
data \_\_\_\_\_ f. \_\_\_\_\_ per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ a l  
\_\_\_\_\_ 2 Cf. \_\_\_\_\_ SO per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio  
197, Particella 106, Subalterno 15 e Foglio 197, Particella 106, Subalterno 703 siti nel comune di Milano di cui alla  
procedura. Grava sui beni oggetto di pignoramento.

5.05.2014

- Iscrizione del 5.5.2014, Registro particolare \_\_\_\_\_ gistro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale Tribunale di Monza  
numero di Repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo  
Documenti successivi correlati: annotazione \_\_\_\_\_ el 10.10.2017 (restrizione di beni)

**Pignoramenti.****30.1.2019**

- Trascrizione del 30.1.2019, Registro particolare \_\_\_\_\_, Registro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_, Ufficio giudiziario del Tribunale, numero di Repertori \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**9.9.2024**

- Trascrizione del 9.9.2024, Registro particolare \_\_\_\_\_, Registro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_, Ufficio giudiziario UNEP Corte d'appello di Milano, numero di Repertorio \_\_\_\_\_ del : \_\_\_\_\_ - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

**4.3 Trascrizioni.****01.8.2007**

- Trascrizione del \_\_\_\_\_ Registro particolare \_\_\_\_\_, Registro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_, Marco Giuse \_\_\_\_\_, ndro Urso, numero di Repertori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ atto tra vivi – compravendita.

**12.9.2012**

- Trascrizione del 12.9.2012, Registro particolare \_\_\_\_\_, Registro generale \_\_\_\_\_, Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, numero di Repertori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale (Allegato D1).

**4.4 Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6. CONDOMINIO (Allegati H).**

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio, amministrato dallo studio Vittoria amministrazioni di Milano, in persona di Stefania Scarcella. L'amministratore ha dato riscontro alle richieste di precisazione sulla situazione condominiale: le unità oggetto di valutazione (unità 14) comportano 22 millesimi (millesimi di proprietà). Il Regolamento di condominio è registrato e contrattuale (**Allegato H2**)

- le spese ordinarie annue medie di gestione immobile sono di circa 500 Euro;
- gli arretrati a carico della proprietà degli ultimi 2 anni (2022+2023), risultano di circa Euro 120 circa (rata 1/2025 anticipata).

Dal Regolamento di condominio si evince che il capannone interno adibito a laboratorio non fa parte del condominio e ha diritto perpetuo di godimento del cortile e dell'accesso dell'androne carraio del condominio di via Rinuccini 3.

Inoltre, la destinazione d'uso dei locali diversi da quello dell'abitazione ed uffici commerciali e professionali, deve essere autorizzata da 2/3 dei voti favorevoli dell'assemblea di condominio, rappresentando almeno i 2/3 del valore dell'edificio condominiale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese comuni 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 delle parti comuni.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.**

Nessuno.

**6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

Il fabbricato non è accessibile. L'unità immobiliare non è adattabile (la dimensione, infatti, sembra troppo piccola).

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

---

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta prima del 01.09.1967.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).

A seguito di una richiesta effettuata presso l'archivio del Castello Sforzesco (immobili costruiti prima del 1926), si è appreso che il fabbricato di via Rinuccini 3, già via Molinello 3, risulta costruito in data incerta prima del 1923 nel comune di Greco Milanese e, quindi, allo stato attuale, gli atti di fabbrica si possono considerare irreperibili. La documentazione dei comuni aggregati a Milano con Regio Decreto 1.912 del 2.9.1923, compreso Greco Milanese, non è mai pervenuta presso questo Archivio storico civico e si ritiene sia andata perduta durante l'ultimo conflitto mondiale.

Trattandosi di un edificio costruito prima del Regio Decreto 1.265/1934, data a partire dalla quale è stato introdotto l'obbligo di presentare l'agibilità, l'agibilità non è necessaria (e, comunque, risulta assente negli archivi).

### 7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio.

Zona omogenea: ADR - Ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile (titolo II - capo II)

Norme tecniche di attuazione: Tessuti urbani compatti a cortina (art.15.3), insiemi urbani unitari (art.15.6).

Classe acustica IV: aree di intensa attività umana (presenza dei binari ferroviari a poca distanza)

I beni risultano conformi dal punto di vista urbanistico.

### 7.3 Conformità edilizia.

Nulla si può dire circa la conformità edilizia, non essendo stata reperita documentazione edilizia.

Verosimilmente, la realizzazione dei bagni privati all'interno delle unità immobiliari è stata regolarizzata tramite condono di cui, tuttavia, ad oggi non vi è documentazione; non vi è tra l'altro menzione di condono nemmeno nell'atto di provenienza. La realizzazione del bagno all'interno dello spazio privato sembra essere avvenuta o semplicemente regolarizzata tra il 2007 e il 2008, allorquando è stata fatta la variazione catastale (vedi confronto tra la planimetria storica e quella attuale relative al Corpo A).

### 7.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, le unità risultavano conformi alle planimetrie catastali che sono anche le ultime (più recenti) planimetrie in atti. Si allegano anche le planimetrie storiche (**Allegati F**).

## 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue (valori arrotondati).

**Lotto 1.**

| Destinazione   | Superficie lorda (mq) | Superficie utile netta | S.n.r. | Coefficiente mercantile | Superficie omogeneizzata |
|----------------|-----------------------|------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Corpo A</b> |                       |                        |        |                         |                          |
| appartamento   | 22,73                 | 20,00                  | 0,00   | 30%                     | 22,73                    |
| <b>Corpo B</b> |                       |                        |        |                         |                          |
| cantina        |                       |                        | 8,1    | 30%                     | 2,43                     |

**9. STIMA****9.1 Criterio di stima**

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale il prodotto edilizio potrà essere compravenduto, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considerano **il migliore e i più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello attuale.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso". Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2024 – zona Periferica: Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano dà quotazioni **da Euro/mq 2.100 a Euro/mq 2.700** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (qui lo "stato di conservazione / manutenzione" è inferiore al concetto di normale).
- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 4.345 (arrotondato)** per abitazioni in immobili di qualità nella media di zona.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo di riferimento dei due anni anteriori alla presente relazione: pochi immobili comparabili (segmento di mercato, comunque, non particolarmente dinamico sulla tipologia di appartamento di quello oggetto di valutazione e con prezzi cresciuti negli ultimi due anni ma attualmente in leggero calo come si desume dall'analisi dei prezzi condotta dalla Camera di Commercio di Milano).

- Camera di commercio di Milano, considerando la zona Brianza - Pasteur, per appartamenti da ristrutturare, **2.600/3.800 Euro /mq.**

## 9.2 Valutazione.

### Lotto 1.

| Superficie omogeneizzata | Destinazione | Superficie omogeneizzata | Valore per mq (Euro) | Valore complessivo (Euro) |
|--------------------------|--------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Corpo A</b>           |              |                          |                      |                           |
| 22,73                    | appartamento | 22,73                    | 3.000,00             | 68.190,00                 |
| <b>Corpo B</b>           |              |                          |                      |                           |
| 2,43                     | cantina      | 2,43                     | 3.000,00             | 7.290,00                  |

## 9.3 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 in questa relazione.

|  | <b>Lotto unico</b> |
|--|--------------------|
| <b>Valore stimato</b>  | <b>75.480,00</b>   |
| Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi  | 3.774,00           |
| Regolarizzazione catastale e edilizia  | 0,00               |
| Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)   | 120,00             |
| Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u> | 71.586,00          |
| <u>arrotondato</u>   | <b>72.000,00</b>   |
| Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato</u>     | 57.600,00          |

Nota bene. Si tratta di un 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.

Il canone di locazione composto di un canone da 5.400 Euro / anno e dalle spese per 600 Euro / anno per un totale di Euro 6.000 / anno (500 Euro / mese) sarebbe congruo se l'immobile fosse come detto nel contratto (**Allegato B1**), in "ottimo" stato di conservazione. (

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

---

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

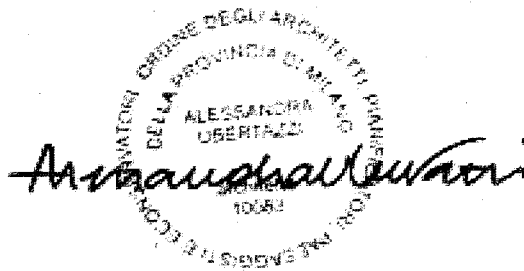
---

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Si segnala il fatto che l'immobile fa parte di un **fondo patrimoniale** istituito nel 2012.
- Dal Regolamento di condominio si evince che il capannone interno adibito a laboratorio non fa parte del condominio e ha **diritto perpetuo di godimento del cortile e dell'accesso** dell'androne carraio del condominio di via Rinuccini 3.
- Inoltre, la destinazione d'uso dei locali diversi da quello dell'abitazione ed uffici commerciali e professionali, deve essere autorizzata da 2/3 dei voti favorevoli dell'assemblea di condominio, rappresentando almeno i 2/3 del valore dell'edificio condominiale.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria. Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 14 aprile 2025



Alessandra Ubertazzi

L'esperto nominato,

## 13. ALLEGATI

---

- Rilievo fotografico esterno e interno.
- Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- Ispezioni ipotecarie.
- Atto di provenienza.
- Visura storica per immobile.
- Planimetria catastale.
- Atti di fabbrica – ultima pratica edilizia.
- Documentazione condominiale.
- Verifica esistenza APE.