

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

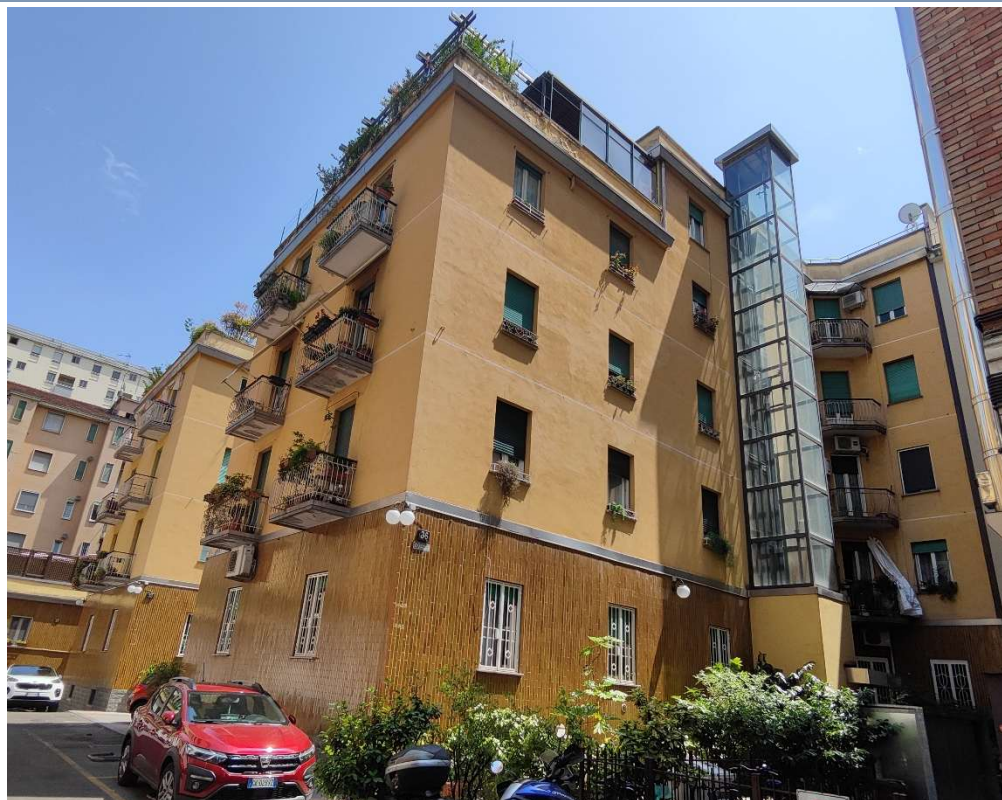
N. R.G.E. **528/2024**

Esecutato:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Appartamento con cantina  
MILANO (MI), via Lomellina n. 36



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare:+39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

## INDICE SINTETICO

**Il bene pignorato consiste in:**

### **LOTTO UNICO**

#### **Dati Catastali**

Bene in Milano (MI), via Lomellina n. 36

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 395, particella 227, subalterno 12

#### **Stato occupativo**

Il bene risulta occupato dallo stesso esecutato

#### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

#### **Comproprietari**

Nessuno oltre l'esecutato

#### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 160.000,00

da occupato: € 129.600,00

## INDICE:

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO :.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9

## LOTTO UNICO

Appartamento con cantina sito in via Lomellina n. 36 – Milano (MI)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Lomellina n. 36, al piano terzo (quarto fuori terra), composto da Ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto oltre una cantina al piano semi-interrato.

**BENE PIGNORATO**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di (esecutato).

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:**

Intestati: il bene è intestato a (esecutato).  
Dati identificativi: **Foglio 395 Particella 227 Subalterno 12**  
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 395 Particelle 227  
Classamento: Rendita Euro 557,77, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4 vani  
Indirizzo: VIA LOMELLINA n. 36, Piano S1/3  
Dati di superficie: NESSUNO  
Dati derivanti da: impianto del 30/06/1987.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: cortile e scala comune, altro appartamento, facciata, a.u.i.;  
della cantina: altra cantina, cortile condominiale, altra cantina, corridoio comune.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

---

**2 DESCRIZIONE DEL BENE**

---

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano.  
Fascia/zona: periferica/**PIOLA, ARGONNE, CORSICA.**  
Destinazione: Residenziale.  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili.  
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.  
Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..  
Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500 Metro Argonne.  
Collegamento alla rete stradale: a circa 1.500 m imbocco A51.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio composto da cinque piani fuori terra oltre una cantina costruito alla fine negli anni '40 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: da riattare rivestite in intonaco verniciato colore giallo;
- accesso: portone vetrato in metallo colore nero;
- scala interna: a rampe con gradini in pietra levigata;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.



Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Milano (MI), via Lomellina n. 36, al piano terzo (quarto fuori terra), composto da Ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto oltre una cantina al piano semi-interrato.



Foto A

Foto A– Veduta del soggiorno;



Foto B

Foto B –Veduta cucina;



Foto C

Foto C –Veduta del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia a nord e a sud;
- pareti: da riattare;
- pavimenti: da riattare ;
- infissi esterni: in pvc con vetro camera;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: condominiale;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,06 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

### **2.3. Breve descrizione della zona**

Zona periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti posto alla periferia del comune di Milano (MI).

### **2.4. Certificazioni energetiche:** APE n. 1514600280510 scaduta il 17/02/2020.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

### **2.6. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il bene risultava occupato dallo stesso esecutato.

#### Esistenza contratti di locazione

Nessuno.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

(esecutato) proprietario, dal 11/7/1996 al 24/5/2024 in forza di atto di compravendita notaio Alberto Della Ratta del 11/7/1996 rep. 6399, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 24/7/1996 ai nn. 26377/19843.

#### 4.2. Precedenti proprietari

(esecutato) detiene il bene dal 1996, ovvero, oltre il ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Mesina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 12 febbraio 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 1 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 6 settembre 2024:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna
- **Misure Penali**  
nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
nessuna

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizione**  
Nessuna.
- **Pignoramenti**  
Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
(esecutato), trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 24/5/2024 ai nn. 34892/26430;
- **Altre trascrizioni:**  
nessuna.

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

### 6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da Paolo d'Urso con studio a Milano(MI) via Comelico n.3, (tel. 0254050412, e.mail [info@dursogest.it](mailto:info@dursogest.it)) che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 20,00

Millesimi per il riscaldamento: 21,96

Millesimi per l'ascensore: 76,91

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

Spese ordinarie annue Es. 2021 € 3.251,42

Spese ordinarie annue Es. 2022 € 2.775,91

Spese ordinarie annue Es. 2023 € 4.904,49 + € 1.124,69 di debiti personali

Spese ordinarie annue Es. 2024 € 3.402,31

Spese ordinarie annue Es. 2025 € 3.396,82

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: Preventivo 2024 € 3.402,31 +  
Preventivo 2025 € 2.547,61 (di cui € 1.698,41  
relativo a rate non ancora scadute)

Conguaglio spese condominiali non pagate al 31/12/23 : 15.410,99 euro

(nell'anno 2024 è stato versato l'importo di € 100,00  
quale acconto sul conguaglio 2023)

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

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

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata alla fine degli anni '40 del secolo scorso, prima del 1° settembre 1967 a seguito della Licenza Edilizia n. 695 del 22.04.1947.

Sono state poi eseguite modifiche all'appartamento che sono state oggetto dell'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 1058 DEL 3/6/1994 ATTI N. 45878/12893/92.

Non risulta agli atti e presso il catasto alcuna planimetria catastale del bene in questione.

La planimetria dello stato di fatto è stata rilevata da questo perito in situ.

Non sono state rilevate possibili difformità da quanto descritto nel rogito e nella visura catastale. Tuttavia, l'immobile in questione, necessita di ulteriori accertamenti tali da poter richiedere l'adeguamento urbanistico-catastale, e poter comportare una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985.

Quanto sopra riportato comporta una possibile sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 3.000,00 euro per rilievi, pratiche edilizie-catastali, e quindi per un totale complessivo a corpo di 4.000,00 euro.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 3.11.2003.

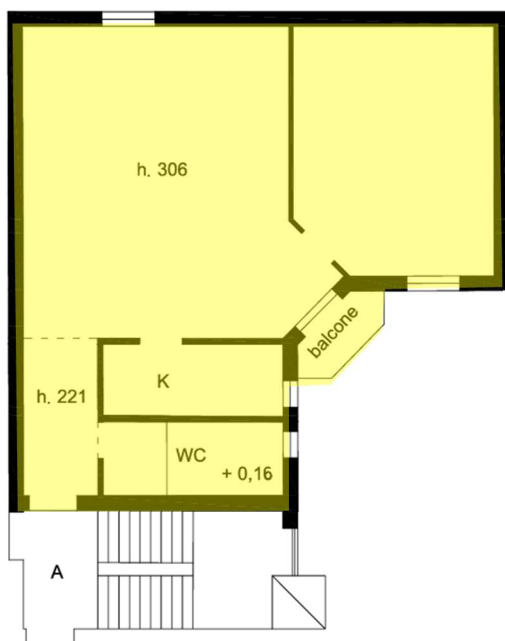
## 8 CONSISTENZA

### 7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

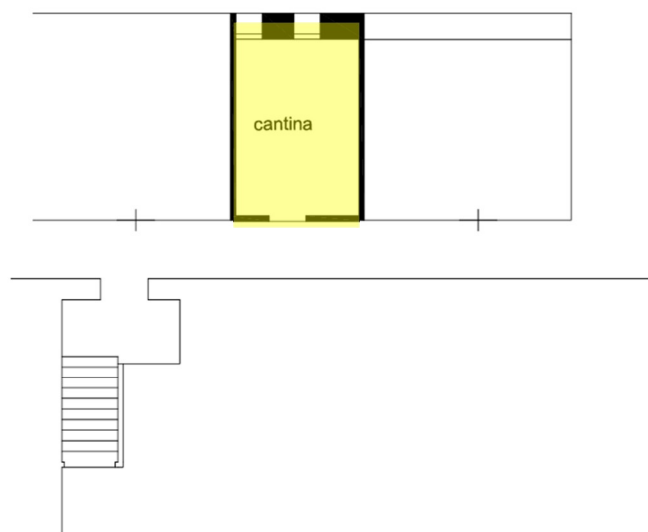
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	68,1	100%	68,1
balcone	mq.	1,6	25%	0,4
cantina	mq.	7,7	20%	1,5
		<b>77,4</b> mq. lordi	<b>70,0</b> mq. commerciali	

PIANO terzo



PIANO seminterrato



**FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e della cantina (evidenziati in giallo) siti in via Lomellina n. 36, Milano (MI).**



## 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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**

Provincia: **MILANO**

Comune: **MILANO**

Fascia/zona: **Periferica/PIOLA,%20ARGONNE,%20CORSICA**

Codice zona: **D12**

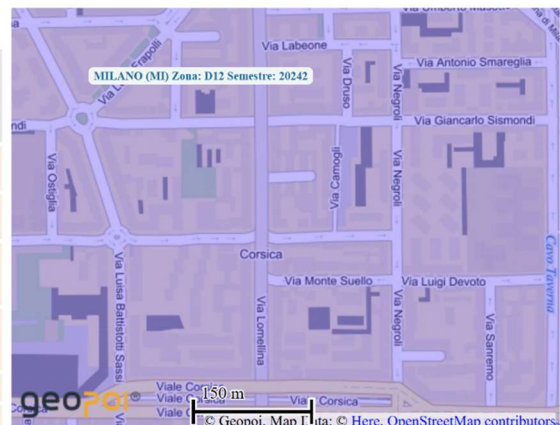
Microzona: **34**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3600	5700	L	9,9	16	L
Abitazioni civili	Ottimo	5700	7700	L	16,5	24,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	3100	3700	L	10,6	13,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2600	3000	L	7,3	10,5	L
Box	Normale	2100	3300	L	9	14,5	L
Ville e Villini	Ottimo	4900	6700	L	14,6	20,5	L
Ville e Villini	Normale	3000	4800	L	8,9	14,5	L

via lomellina 36 - Milano



### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	70,0	€ 2.500,00	€ 175.000,00
				<b>€ 175.000,00</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.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 175.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 162.250,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 162.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 129.600,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **10 GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE**

immobile non locato.

#### **11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

#### **12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si segnala che non risulta depositata al catasto edilizio urbano alcuna planimetria catastale e che la planimetria riportata in questa perizia è quella rilevata da questo perito in situ.

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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'esecutato 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 li: 2/09/2025

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

#### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Certificato di agibilità
- 5) Ispezione Ipotecaria

