

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
G.E.: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

**RGE 1294/2020**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliare in Milano, via del Ricordo 19

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

Bene in **Milano**  
via del Ricordo n. 19

## **LOTTO UNICO** (Appartamento e cantina)

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

---

#### **1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Milano (MI) via del Ricordo 19, appartamento posto al piano terzo composto da tre locali, cucinotto e bagno oltre accessori e servizi, con annesso vano di cantina posto al piano cantinato.

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

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

#### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (allegato 7)**

Intestati: **Xing Wenmin** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 150 part. 12 sub. 7**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani,

Superficie Catastale Totale: 85 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>

Rendita € 511,29

Indirizzo: Via del Ricordo n. 19, piano 3-S1

#### **1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

Dell'appartamento: affaccio su via del Ricordo, vano scala, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune, proprietà al mappale 7

Della cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina, proprietà al mappale 7

### **2. STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **2.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10/05/2021 alla presenza del Custode nominato, i beni sono risultati occupati e in uso ai conduttori in forza di contratto di locazione.

#### **2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 11)**

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 il contratto di locazione 2015/3T/15676 avente l'esecutato quale dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

Dalla lettura del contratto di locazione ad uso abitativo si riscontra quanto segue:

*"Il Locatore sig.ra Xing Wenmin concede in locazione al Conduttore sig.ra Wu Cuihua, l'unità immobiliare sita in Milano in via Del Ricordo n° 19, piano terzo, appartamento composto da tre locali, cucina e bagno, con annessa cantina al piano cantinato.*

*Detto immobile risulta identificato al N.C.E.U. Foglio 150, Mappale 12, Subalterno 7, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 4,5 Rendita € 511,29.*

*1) Il contratto è stipulato per la durata di anni Quattro dal 01.10.2015 al 30.09.2019 e s'intenderà tacitamente rinnovato per altri quattro anni...omissis*

- 5) *Il canone annuo di locazione è convenuto in € 2.400,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio dei locatori in n. 12 rate eguali anticipate di € 200,00 ciascuna, scadenti il giorno 01 di ogni mese, di ciascun anno.  
...omissis"*

Il contratto di locazione è visionabile per interno all'allegato 11

### 2.3. Giudizio di congruità del canone di locazione

Il sottoscritto PE, analizzati i principali "bollettini" sulla rilevazione dei valori di locazione oltre che considerati i valori medi di mercato applicati nella zona, considerata la consistenza dell'unità immobiliare (tre locali) ritiene NON CONGRUO l'importo del canone di locazione in quanto sensibilmente al di sotto dei valori di locazione "reali" riferiti al mercato della zona.

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il sottoscritto PE indicherà i valori dell'unità immobiliare sia allo stato "**libero**" che "**occupato**" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto delle disposizioni da parte del Giudice.

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 5) effettuata in capo all'unità immobiliare oltre che dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 6), e del certificato ipotecario in atti (allegato 4), si evince quanto segue:

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

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

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

TRASCRIZIONE del 15/07/2011 – Registro Particolare 31010 Registro Generale 45878  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7493 del 28/05/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il presente procedimento di pignoramento (ex RGE 2196/2011) risulta estinto.

**N.B.** Con provvedimento del 19/10/2021, il GE Dott Guido Macripò: "*dichiara l'inefficacia del pignoramento notificato in data 28.5.11, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare eseguita in data 15.7.11 ai numeri 45878 registro generale e 31010 registro particolare presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1; dichiara l'estinzione del processo esecutivo*".  
(allegato 5.1)

ISCRIZIONE del 04/08/2020 – Registro Particolare 9164 Registro Generale 52358  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1691 del 27/09/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A favore: Banca Popolare di Sondrio Spa

ISCRIZIONE del 04/08/2020 – Registro Particolare 9165 Registro Generale 52360  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1746 del 04/10/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A favore: Banca Popolare di Sondrio Spa

TRASCRIZIONE del 11/01/2021 – Registro Particolare 737 Registro Generale 1226  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2342 del 16/12/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

##### 4.1. Spese di gestione condominiale: (allegati 12 - 12.1 – 12.2)

Il complesso condominiale è attualmente amministrato dallo " [REDACTED] " che in data 11/05/2021 ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 85,3379/1000  
Millesimi di gestione: 112,5043/1000

Si precisa che la gestione ordinaria del condominio riguarda il periodo dal 1 gennaio al 31 dicembre

|  |                  |
|--|------------------|
| Spese medie ordinarie di gestione dell'immobile:   | € 1.300,00 circa |
| Spese condominiali ordinarie insolute negli ultimi due anni anteriori alla data del 11/05/2021 |                  |
| - Spese insolute anno in corso:  | € 757,00         |
| - Spese insolute anno precedente:  | € 1.340,00       |
| Spese condominiali di gestione straordinaria:  | nessuna          |

Avvertenze ulteriori - 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.

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

Nessuno da rilevare

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Il complesso condominiale non è dotato di ascensore

##### 4.4. Attestazione APE:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non è risultata presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativa all'unità immobiliare in esame

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

Non disponibili

##### 4.6. Certificato di idoneità statica (allegato 12.2)

Presente, con esito finale Positivo  
Il Certificato di Idoneità Statica è stato redatto in data 10/08/2019

## 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dall'atto di provenienza (allegato 6) e del certificato ipotecario in atti (allegato 4) oltre che dalla visura storica (allegato 7), si evince quanto segue:

### 5.1. Attuali proprietari

- Con atto di compravendita a firma del Notaio Di Mauro Rosanna in data 11/07/2002 repertorio 1981, trascritto a Milano in data 13/07/2002 ai nn. 47184/29445, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 5.2. Precedenti proprietari

- Al sig. [REDACTED] (sopra generalizzato), l'immobile in oggetto è pervenuto come segue:
  - Per la quota di 1/4 in forza di successione legittima del proprio padre sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si rileva che la denuncia di successione è stata erroneamente trascritta sull'unità immobiliare identificata al foglio 150, **particella 121**, sub 7.

L'identificativo corretto relativa all'unità immobiliare in esame è la **particella 12**.

Si rileva inoltre che non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

- Per la quota di 3/4 in forza di successione legittima della propria madre [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Si rileva che non risulta trascritta l'accettazione tacita o espressa dell'eredità.

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Milano (allegato 10)

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Opere Edilizie n. 981 atti 53236/1403/1959 del 18/03/1959
- Licenza per Opere Edilizie n. 2487 atti 219013/46014/1959 del 30/06/1960
- Licenza per Opere Edilizie n. 1122 atti 74844/1753/1963 del 10/05/1963
- All'interno del fascicolo si è riscontrata la presenza della richiesta di rilascio di Licenza di Occupazione e della "Relazione di terza visita per licenza di occupazione".  
Non si è invece trovato riscontro dell'avvenuto rilascio della Licenza di Occupazione.

### 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione di tramezzo per la realizzazione di un piccolo vano ripostiglio nella nicchia all'ingresso
- Costruzione di parete in cartongesso nel locale "sala da pranzo e cucinino" per la realizzazione di un nuovo locale adibito a camera
- Arretramento delle spallette in muratura della camera da letto per la formazione del varco d'accesso e installazione di porta interna

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

### **6.3. Conformità catastale: NON CONFORME**

Planimetria catastale: data di presentazione 13/10/1984 (allegato 8)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Edificazione di tramezzo per la realizzazione di un piccolo vano ripostiglio nella nicchia all'ingresso
- Costruzione di parete in cartongesso nel locale "sala da pranzo e cucinino" per la realizzazione di un nuovo locale adibito a camera
- Arretramento delle spallette in muratura della camera da letto per la formazione del varco d'accesso e installazione di porta interna
- Errata indicazione del muro di delimitazione del cucinino.  
Osservando l'ultimo stato assentito e dal rilievo effettuato, si rileva che il muro di delimitazione è costituito da una piccola spalletta
- Errata indicazione della nicchia nella camera da letto  
Osservando l'ultimo stato assentito e dal rilievo effettuato, si rileva che non è presente alcuna nicchia

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui terrà conto nella stima finale necessarie alla regolarizzazione catastale, al successivo punto 6.4.

### **6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Al fine di eseguire la regolarizzazione edilizia e catastale, considerato che alcune opere di modifica non sono conformi al regolamento edilizio del Comune di Milano, sarà necessario procedere come segue:

- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Sanzione Amministrativa e diritti di segreteria
- Aggiornamento catastale

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 2.500,00

- Demolizione di tavolato in cartongesso nel locale "sala da pranzo e cucinotto"

Sommano totale costi stimati (oltre oneri e accessori): circa € 500,00

## **7. DESCRIZIONE DEI BENI**

### **7.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica (quartiere "Crescenzago")

Destinazione: Residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: la principale via di collegamento è via Palmanova, che consente di raggiungere rapidamente il centro di Milano e le principali autostrade dell'Italia settentrionale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti le fermate del servizio di trasporto locale con i bus n° 53, 56, 86. A meno di 1 km è presente la fermata "Crescenzago" linea M2 della metropolitana di Milano.

L'area è caratterizzata da insediamenti prevalentemente ad uso residenziale. Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta efficiente, a contorno dell'immobile sono presenti tutti i servizi di prima necessità con negozi di "vicinato" e attività commerciali della grande distribuzione. Sono presenti spazi e aree a verde per attività ricreative e di svago.

### 7.2. Componenti edilizi specifici del complesso immobiliare

Il complesso condominiale edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso si compone di un edificio di 4 piani fuori terra prevalentemente ad uso residenziale.

Al piano primo interrato sono presenti le cantine di pertinenza degli appartamenti.

Sul retro del cortile è posto un secondo corpo di fabbrica.

- Struttura: travi e pilastri in cemento armato
- Facciate: intonaco, oltre rivestimento in materiale lapideo al piano terreno sulla porzione con affaccio su via del Ricordo
- Accesso al complesso: cancello (pedonale) da via Del Ricordo
- Accesso carrabile: cancello in ferro da via Del Ricordo
- Scala interna: a rampe parallele
- Ascensore: non presente
- Portineria: non presente
- Condizioni generali dello stabile: buone

### 7.3. Componenti edilizi specifici dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è sita al piano terzo. Dal pianerottolo comune, che distribuisce due unità immobiliari per piano si accede all'appartamento direttamente nell'ingresso che distribuisce: una camera da letto dotata di balcone con affaccio su via Del Ricordo, il locale "sala da pranzo e piccolo spazio cottura (attualmente separato in due differenti locali mediante la realizzazione di una parete in, il bagno e una seconda camera da letto.

Sala da pranzo e camera da letto sono anch'esse dotate di balcone con affaccio sul cortile interno sul quale si affaccia anche la finestra del bagno.

Tutti i locali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

L'appartamento è dotato di una cantina ubicata al piano interrato.

#### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti:  
le pareti dei locali principali sono normalmente intonacate e tinteggiate;  
nel servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad h 2,10 mt;
- pavimenti:  
in tutti i locali è presente una pavimentazione alla palladiana in marmo;
- infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro camera;  
Sistema di oscuramento a tapparelle avvolgibili in PVC;
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza;
- porte interne: ante tamburate in legno
- impianto citofonico: presente (funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto elettrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto idrico: sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo);
- impianto termico: autonomo (al momento del sopralluogo si è osservato che non era presente alcuna caldaia o altro sistema di generato di calore)  
La diffusione del riscaldamento avviene tramite termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno installato nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, doccia, wc e bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,90 mt (circa)

- condizioni generali: sufficienti

#### Cantina

- pareti: intonaco rustico tinteggiato
- pavimento: battuto di cemento
- porta d'accesso: anta a battente in legno con chiusura a chiavistello
- altezza: 2,50 mt (circa)

## 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 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, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda  | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|-------------|--------|--------------------------|
| appartamento | mq.  | 75,7        | 100%   | 75,7                     |
| balconi      | mq.  | 11,9        | 30%    | 3,6                      |
| cantina      | mq.  | 8,4         | 25%    | 2,1                      |
|              |      | <b>96,0</b> |        | <b>81,4</b>              |
|              |      | mq. lordi   |        | mq. commerciali          |

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa alla data odierna. Tale valore, considerato il particolare momento storico, deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 2° semestre 2020
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi a cura dell'osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **1.800 €/mq commerciale**

### 9.4. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione             | Categoria catastale immobile   | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo  |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento<br>cantina | A/3<br>[abitazioni economiche] | 81,4                   | € 1 800,00 | € 1 46 520,00       |
|                         |                                |                        |            | <b>€ 146 520,00</b> |

### 9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

|  |                     |
|--|---------------------|
| • Valore LOTTO UNICO   | € 146 520,00        |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi   | -€ 7 326,00         |
| • Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)       | -€ 2 097,00         |
| • Spese per opere edili di regolarizzazione edilizia e catastale | -€ 500,00           |
| • Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale        | -€ 2 500,00         |
| Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni                   | <b>€ 134 097,00</b> |

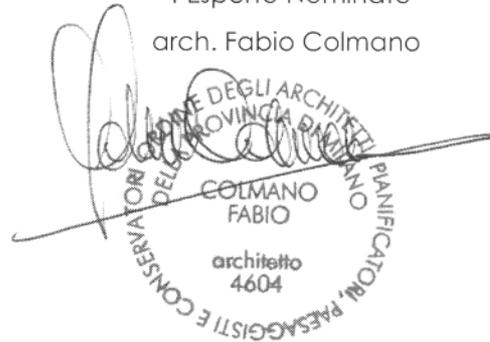
### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

| Milano, via Del Ricordo n. 19  |              |
|--|--------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":   | € 134 000,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":   | € 107 200,00 |
| Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;<br>valutati a corpo e non a misura |              |

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 08/08/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Fabio Colmano



### ALLEGATI

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2: Atto di pignoramento
- Allegato 3.1: Atto di intervento
- Allegato 3.2: Atto di intervento Condominio
- Allegato 4: Certificato ipotecario
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 5.1: Estinzione ex RGE 2196/2011
- Allegato 6: Atto di provenienza
- Allegato 7: Visura storica
- Allegato 8: Planimetria catastale
- Allegato 9: Estratto di mappa
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Contratto di locazione
- Allegato 12: Spese condominiali
- Allegato 12.1: Regolamento di condominio
- Allegato 12.2: Certificato di idoneità statica
- Allegato 13: Certificati anagrafe eseguiti