

---

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

promossa da: CONDOMINIO VIALE MONTE CENERI N.71

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

n° Gen. Rep. 139/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.05.2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Simonetta SCIRPO

Custode: SIVAG Spa

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON SOLAIO**

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino  
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y  
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano  
Telefono: 0245409282  
Fax: 0287152061  
Email: delfino@architettodelfino.it  
Pec: delfino.7495@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

Bene: Viale Monte Ceneri n.71 - Milano

Lotto: Appartamento con solaio

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: Foglio 182, particella 240, subalterno 66

2. Stato di possesso

Occupato dagli esecutati

Da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione o comodato nel ruolo di "dante causa" (locatore) relativi all' immobile pignorato.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 18/01/2018

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

[REDACTED]

5. Comproprietari:

[REDACTED]

6. Misure Penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da libero: € 61.000,00





Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 2178.1/2012) del 14/01/2012 protocollo n. MI0023035 in atti dal 14/01/2012; variazione per migliore identificazione grafica (n. 1859.1/2011) del 14/01/2011 protocollo n. MI0023024 in atti dal 14/01/2011; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord ed in senso orario:

- Appartamento piano 4°: parti comuni, altra unità immobiliare, Viale Monte Ceneri, altra unità immobiliare
  - Solaio piano 5° - scala "G": scala, parti comuni, altra unità immobiliare, prospetto su cortile comune  
Si precisa che le relativamente a tale immobili le coerenze sono state desunte dalla scheda catastale allegata in quanto non è stato possibile rintracciare tale immobile e la proprietà non ne era a conoscenza.
  - Solaio piano 5°: solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altro solaio di proprietà di Terzi, prospetto su cortile comune
- Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Note: l'appartamento ha accesso dal corpo scala denominato "D"

Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco è PARZIALMETNE conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda a punto 7.1. della presente perizia estimativa.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: prima periferia lungo la circonvallazione

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi a pagamento nelle vie laterali all'immobili. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano centro

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; trattasi di immobili antistante il ponete della Ghisolfa

Attrazioni paesaggistiche: Parco Portello

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea Tram n.90 e 91 circonvallazione (0,1 Km), Svicolo autostradale Roserio (4,0 km)

Servizi offerti dalla zona: Tennis Club Milano (buono), Ospedale Buzzi (buono), Centro Commerciale Portello (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

Da interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso nel ruolo di "dante causa" (locatore) relativi all' immobile pignorato.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6 in data 18/01/2018.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* nessuna

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:



4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ Ipoteca volontaria attiva

A favore di: [REDACTED]

Contro:  
[REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 346.000,00

- Importo capitale: € 173.000,00

- Durata anni: 30

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Tornambè Massimiliano in data 18/02/2011 n. rep. 12151/7453

Trascritto a: Milano 1 in data 23/02/2011 ai nn 10431/1876

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro:  
[REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 20/12/2016 n. rep. 60131

Trascritto a: Milano 1 in data 25/01/2017 ai nn 5419/3651

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

Verifica formalità eseguita in data 170/1/2018

4.3 *Misure Penali*  
nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.400,00
  - ✓ Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
    - Conguaglio ordinaria manutenzione 2016/2017: € 5.314,61
    - Ordinaria manutenzione 2017/201: € 2.313,52
- Totale arretrati: € 7.628,13

Si segnala che relativamente alle spese di straordinaria manutenzione viene pagata, in ammortamento



ogni anno dal preventivo 2014/2015, quota per adeguamento Centrale termica e posa valvole e ripartitori (terminerà nel 2018/2019)

Amministratore di condominio: Studio Cappellini

Millesimi di proprietà: competono all'immobile proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni condominiali pari a 5,72/1000 generali. Si rimanda a tabella millesimale allegata alla presente per le proporzionali quote relative ai consumi e spese generali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: presenza di servizio di portineria

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 05/11/1989 (ante ventennio) fino al 03/12/2003:

➤

In forza di legittima successione [redacted]. Denuncia di successione del 19/06/2001 - volume 1990 - n. 3573/1990, trascritta a Milano 1 il 19/09/2001 ai nn. 58991/41079

Proprietario dal 03/12/2003 al 18/02/2011:

[redacted]

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Carlo Munafò in data 03/12/2003 rep. 4112/1198, registrato a Saronno il 03/12/2003 n. 572 e trascritto a Milano 1 in data 30/01/2004 ai nn. 5860/3432.

Proprietario dal 18/02/2011 ad oggi (attuale proprietario):

[redacted]

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Tornambè Massimiliano in data 18/02/2011 rep. 12150/7452, registrato a Milano 2 il 22/02/2011 al n. 4603 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 23/02/2011 ai nn. 10430/6955

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA

Intestazione: Società Edilizia Immobiliare Pacinotti

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Opere licenziate: realizzazione di piano 4° e 5°

Rilascio in data: 07/03/1957 in atti 29470/7739/57 e 27/03/1961 in atti 44115/10246/61

Licenza di Occupazione in data: 25/07/1961 n. 439 in atti 44115/10246/61

Note: si segnala, che differentemente da quanto rappresentato nei disegni allegati alla pratica edilizia, l'ingresso all'immobile risulta arretrato. La porzione eccedente è, di fatto, parti comuni (pianerottolo/corridoio) di accesso all'unità in oggetto e a quella adiacente.

Si segnala altresì difformità rispetto alla disposizione delle finestre con affaccio su cortile. Tale difformità



rispetto ai disegni originari risulta un errore grafico in quanto l'intero stabile ha aperture finestrate configurate con quelle dell'immobile in oggetto.

Come da comunicazione pervenuta dal Comune di Milano - Sportello Unico per l'Edilizia in data 05/10/2017 prog. 17891/2017 - PG 446775/2017, su istanza presentata dal sottoscritto in data 19/06/2017 PG 280442 prog. 17891/2017, si segnala che nel decennio 1993/2003 non è stata presentata nessuna richiesta autorizzativa per lavori edilizia.

#### 7.1 Conformità edilizia:

Difficoltà riscontrate: relativamente alle note sopra indicate si segnala che le difficoltà riscontrate non sono pregiudizievoli alla vendita.

Si segnala la demolizione di tavolato di divisione tra il corridoio d'accesso e il soggiorno creando, di fatto, un unico ambiente.

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 1.500,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Nuova scheda catastale: € 400,00

Totale costi di regolarizzazione: € 2.900,00

Tali costi sono puramente indicativi e sarà onere del futuro acquirente la verifica di quanto sopra indicato. Tali costi sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommario dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT"

Zona omogenea: ADR – Ambiti contraddistinto da disegno urbanistico riconoscibile.

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano

### Descrizione: Appartamento con solaio

In Comune di Milano – Viale Monte Cenere n.71, in complesso condominiale, appartamento posto al piano quarto – scala "D" e composto da ingresso n.2 camere, cucina non abitabile e bagno areato ed illuminato naturalmente. Completano la proprietà n.2 solai, di cui uno posto al piano quinto della stessa scala d'accesso all'immobile e un secondo posto in altra scala del complesso condominiale. Si precisa che trattasi di piccoli solai con copertura inclinata (falda tetto) e con altezze molto ridotte.

L'immobile è stato edificato agli inizi degli anni '60 (piano 4° e 5°)

Condizioni generali: modeste

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

|  |   |
|--|---|
| Infissi esterni<br>(serramenti esterni): | tipologia: anta a battente<br>materiale: doppio vetro in alluminio<br>protezione: persiane in legno |
| Infissi interni (porte interne):         | tipologia: a battente<br>materiale: legno e vetro   |



|                  |  |
|------------------|--|
| Porta d'ingresso | tipologia: tradizionale privo di blindatura  |
| Pavim. Interna   | ubicazione: bagno cucina e corridoio<br>materiale: piastrelle ceramiche<br>ubicazione: camere<br>materiale: pavimento in legno   |
| Rivestimento     | ubicazione: bagno e cucina<br>materiale: piastrelle ceramiche  |
| Plafoni          | materiale: stabiatura superiormente verniciata   |
| <b>Impianti:</b> |  |
| Elettrico        | <u>Impianto elettrico:</u> esistente<br><u>Tensione:</u> 220 W<br><u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile<br><u>Impianto a norma:</u> non verificabile<br><u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.  |
| Termico          | <u>Impianto termico:</u> esistente di tipo condominiale. Presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.<br><u>Tipologia:</u> elementi radianti a parete<br><u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> nel 2014 è stata messa a norma la centrale Termica e posate valvole termostatiche<br><u>Impianto a norma:</u> non verificabile<br><u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile |
| Climatizzazione  | L'immobile non dispone di impianto di condizionamento  |
| Ascensore        | L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani   |
| Scarichi         | Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi  |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 15/01/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 49.60 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, solai 1/3).

| Destinazione                          | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento                          | sup lorda di pavimento | 48,20                       | 1,00   | 48,20                  |
| Solaio con altezza superior a mt 1,50 | sup lorda di pavimento | 2,50                        | 0,35   | 0,90                   |
| Solaio con altezza superior a mt 1,50 | sup lorda di pavimento | 1,50                        | 0,35   | 0,50                   |

49,60 mq.

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla



“Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, edito dalla Camera di Commercio nell’anno 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di MODESTA appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in BUONO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell’intera quota di proprietà dell’unità qui descritta, considerata senza vincolo di locazione in corso
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell’incertezza, nonostante la minor difficoltà d’accesso al credito e l’estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

## 8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento                       | 48,50                         | € 1.450,00             | € 70.325,00               |
| Solaio                             | 0,90                          | € 1.450,00             | € 1.305,00                |
| Solaio                             | 0,50                          | € 1.450,00             | € 725,00                  |
| Valore corpo                       |                               |                        | € 72.355,00               |
| Valore complessivo intero          |                               |                        | € 72.355,00               |
| Valore complessivo diritto e quota |                               |                        | € 72.355,00               |

### Riepilogo:

| <i>Immobile</i>    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento [A/4] | -                       | € 72.355,00                          | € 72.355,00                   |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.617,75



- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.800,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.900,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento € 61.037,25  
Per arrotondamento: **€ 61.000,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" \_ Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" \_ Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" \_ Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" \_ Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" \_ Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" \_ Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" \_ Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" \_ Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 12/02/2018

L'Esperto alla stima Arch. Paolo Delfino

