

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

**ARCH. ROSSANA TERZAGHI**

**C.F. TRZ RSN 66E51 Z103H- P.I. 05372820968**

Ordine Architetti n. 7557 - Albo CTU n. 11796 - Albo Collaudatori n. 4056 -

Albo Certificatori Energetici n. 20887 - Albo M.I. Legge 818/84 n. MI07557A00956

Coordinatore Sicurezza per la progettazione ed esecuzione - Funz. Protezione Civile

Via Piero della Francesca 13- 20154 Milano - Tel. 02/34535071 Fax. 02/89038808 Cell.3407585815

E-mail : [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it) – PEC : [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

[www.studioarkterzaghi.it](http://www.studioarkterzaghi.it)

## Tribunale di MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio Viale Umbria

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 258/2017

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/02/2018

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Gabriella Mennuni**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto unico

Esperto alla stima: **Arch. Rossana Terzaghi**

Codice fiscale: TRZRSN66E51Z103H - Partita IVA: 05372820968

Studio in: Via Piero della Francesca 13 - 20154 MILANO (MI)

Telefono: 02/34535071-3407585815 - Fax: 02/89038808

Email: [arkterzaghi@studioarkterzaghi.it](mailto:arkterzaghi@studioarkterzaghi.it)

Pec: [terzaghi.7557@oamilano.it](mailto:terzaghi.7557@oamilano.it)

Rge n°258/2017: Tribunale Milano TRZ118CTU2317

Procedimento: CONDOMINIO VIALE UMBRIA contro [REDACTED]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 27/11/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

Beni in **MILANO** - Viale Umbria n. 66 - Lotto: unico

## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto  
con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

### Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale  
(o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso  
i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| a.  | la completezza/idoneità dei documenti in atti:   | Si   |
| b.  | la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della<br>espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:   | Si   |
| c.  | i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non<br>corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di<br>pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti:  | corrispondenza                               |
| d.  | le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di<br>provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli<br>trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad<br>eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: | Si   |
| e.  | la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione<br>legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:  | nessuna comproprietà<br>separazione dei beni |
| f.  | la continuità delle trascrizioni nel ventennio,  | Si   |
| f1. | se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della<br>presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione<br>espressa o tacita in favore del debitore:   | No per causa morte                           |

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### Identificativo corpo: A

**Abitazioni di tipo popolare A4** sito in **MILANO**

frazione: **Milano, viale Umbria n. 66**

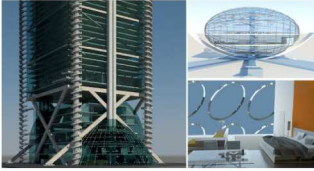
### Quota e tipologia del diritto

**100/100 di proprietà** [REDACTED]

Appartamento piano quarto identificato al catasto Fabbricati:

foglio 482 (ex foglio 11) particella 130 (ex particella 1037), subalterno 122,

indirizzo Viale Umbria n. 66, piano quarto,



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

categoria A4, classe 5, consistenza vani 2.5, rendita € 296,96.

Confini appartamento:

altra proprietà, pianerottolo comune, cortile comune, altra proprietà, Viale Umbria

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**Non c'è conformità tra la planimetria catastale ed il sopralluogo effettuato**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Lotto unico composto da appartamento al piano quarto

**Caratteristiche zona:** viale Umbria in Milano, in prossimità di Viale Molise e Corso XXII Marzo. Strada a doppio senso trafficata con poca possibilità di parcheggio nelle aree di fronte all'edificio

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. La strada ha destinazione mista

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, commerciale e terziari

**Attrazioni paesaggistiche:** giardino Francesco Rucci, parco Vittorio Formentano, giardini di Piazza Insubria

**Principali collegamenti pubblici:** autobus, metropolitana, passante ferroviario

**Servizi offerti dalla zona:** scuola pubblica, uffici, supermercati, chiesa, carabinieri, hotel, negozi, ristorazione.

## 3. STATO DI POSSESSO:

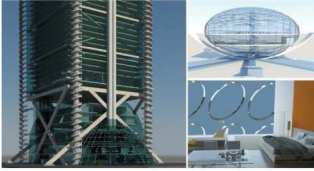
**Identificativo corpo: A**

**Abitazioni di tipo popolare A4 sito in Milano, Viale Umbria n. 66**

In sede di sopralluogo vi era la presenza della proprietaria [REDACTED] della figlia, del marito, e di un amico. Nell'unità immobiliare è presente un solo letto matrimoniale e il custode ha dichiarato che l'appartamento è abitato dal marito della signora [REDACTED]

**Dal certificato storico di residenza dell'Anagrafe risultano residenti in Viale Umbria n. 66 la signora [REDACTED]**

Secondo l'Agenzia delle Entrate di Milano da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione come dante causa a nome della signora [REDACTED]



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

#### 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: Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 08/02/2017 – Registro Particolare 5926 - Registro Generale 8758  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1838 del  
19/01/2017

##### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Pignoramento a favore del CONDOMINIO VIALE UMBRIA n. 66, con sede in MILANO (MI),  
Cod. Fiscale: 86523330156 contro la Signora [REDACTED]  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 5965 - Registro Generale 9310  
Pubblico ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio n. 26046/9219 del 10/02/2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### **Spese di gestione condominiale:**

residuo gestione ordinaria anni precedenti:		€	5.790,35
spese straordinarie anno 2016	€	239,90	
gestione ordinaria anno 2016:	€	1.416,71	
gestione ordinaria anno 2017:	€	574,29	
<b>Totale:</b>	<b>€</b>	<b>2.230,90</b>	



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

**Abitazioni di tipo popolare A4 sito in Milano, Viale Umbria n. 66**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Unità immobiliare accessibile.**

L'unità **non è** accessibile ai disabili poiché nonostante si acceda al vano ascensore esterno dal cortile condominiale, una volta sbarcati sul pianerottolo per raggiungere l'unità immobiliare bisogna salire una rampa di scale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Nel rogito è citato l'attestato di certificazione energetica del 10/12/2009.

La validità della certificazione esistente dovrà essere verificata in base alla ristrutturazione totale che è stata eseguita nell'unità immobiliare senza una pratica edilizia.

## 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari:**

MARINIELLO ANDREINA

Dal 13/07/1988 fino al 29/07/1999

MOCCIA EMANUELA GIANNA

Dal 21/07/1999 fino al 20/04/2006

CAPURSO CARMELO FRANCESCO

Dal 14/04/2006 fino al 10/02/2010

**In forza di atto di compravendita in data 10/02/2010**

TRASCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 5965 - Registro Generale 9310

Pubblico Ufficiale CALESELLA SERGIO Repertorio 26046/9219 del 10/02/2010

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano n.5 il 15/02/2010, n. 2795 serie 1T

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

## 7. **PRATICHE EDILIZIE REPERITE IN COMUNE DI MILANO:**

- 11/11/1924 presentazione del progetto Atti 156146/1924 prot. gen. e 21346/1924 reparto IX;

Rge n°258/2017: Tribunale Milano TRZ118CTU2317

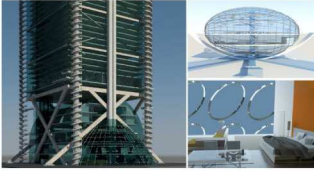
Procedimento: CONDOMINIO VIALE UMBRIA contro [REDACTED]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 27/11/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

- 26/01/1925 nullaosta per costruzione dello stabile;
- 73018/1925 richiesta abitabilità;
- 25/10/1926 nulla osta n. 2611925 atti 8038/1925 e 128359/1926
- 24/02/1930 licenza di abitabilità n.26;
- 20/11/1929 richiesta di sanatoria per sporgenza dell'edificio su strada (lieve occupazione sede stradale);
- Varie comunicazioni dal 1926 al 1930 tra impresa e Podestà del Comune di Milano.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non corrisponde alla planimetria catastale.** Il bagno è stato spostato nella camera da letto e al posto di esso è stato creato un angolo cottura.

- Cila in sanatoria sanzione: € 1.000,00
- Accatastamento tasse catastali: € 50,00
- Tecnico incaricato per pratica edilizia e accatastamento (docfa) € 1.600,00

**Totale regolarizzazione edilizia: € 2.650,00**

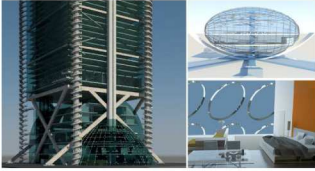
#### **Abitazioni di tipo popolare A4**

L'immobile è anteriore al 01 settembre del 1967 ma è stato ristrutturato nel 2010.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazioni di tipo popolare A4**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di Attuazione - PRG
Immobile soggetto a convenzione:	si
Se sì, di che tipo?	no
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Se sì, quali?	



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Descrizione: Abitazioni di tipo popolare A4 di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata in viale Umbria, strada trafficata a sud-est di Milano. L'edificio è formato da un piano terra destinato ad esercizi commerciali e sei piani fuori terra. La facciata ha un basamento in cemento bocciardato di H=122 cm

che prosegue fino in cima con una tinteggiatura di colore ocra scandita da due fasce marcapiano chiare al primo e quarto piano. È caratterizzata da finestre rettangolari con cornici di colore beige e persiane scorrevoli interne al muro, di colore verde.

Si accede all'edificio da un portone in vetro e alluminio nero, pedonale e carrabile che sbarca nell'androne in fondo al quale si trova il cortile interno dove sono ubicati gli ingressi delle diverse scale e il nuovo vano ascensore addossato alla facciata secondaria.

L'unità immobiliare si trova al quarto piano ed è accessibile dal vano ascensore in alluminio e vetro, e da una rampa di scale in pietra con parapetto in ferro, adiacente al pianerottolo di sbarco dell'ascensore. Pertanto l'appartamento non è accessibile ai diversamente abili.

Si accede all'unità immobiliare tramite una porta blindata che si apre su un lungo e stretto corridoio che disimpegna sulla sinistra, il soggiorno con l'angolo cottura e sulla destra la camera da letto con il bagno cieco comunicante.

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle di ceramica 33x33 cm di colore rosa.

Il bagno ha un gradino di 12,5 cm rivestito in piastrelle di ceramica 20x20 cm di colore rosa sopra il quale è stato realizzato il box doccia.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle 6,5x2 cm policrome mentre il rivestimento del bagno, in piastrelle 20x20 cm di colore rosa per H=250 cm, è presente solo in corrispondenza del box doccia.

Le porte sono in legno di color ciliegio, mentre i serramenti sono in pvc di colore verde in soggiorno e di colore bianco in camera.

Le finestre sono dotate di persiane scorrevoli all'interno del muro in legno tinteggiate di colore verde.

Gli impianti sono a norma.

L'appartamento è in buono stato.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di proprietà** [REDACTED]

Superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare è di 45,66 mq

L'unità immobiliare è antecedente al 01 settembre 1967 ma è stata ristrutturata nel 2010.

Rge n°258/2017: Tribunale Milano TRZ118CTU2317

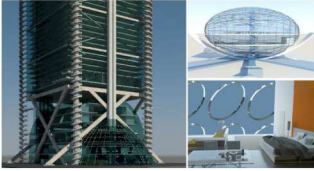
Procedimento: CONDOMINIO VIALE UMBRIA contro [REDACTED]

Giudice : Dott.ssa Gabriella Mennuni

Data: 27/11/2017

Oggetto: esecuzione immobiliare

Ctu: Arch. Rossana Terzaghi



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,20 m

Stato di manutenzione generale parti comuni: buono stato

Condizioni Generali dell'immobile: l'appartamento è in buono stato

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

**Edificio :**

Manto di copertura

Materiale : **tetto a falde**

Condizioni parti condominiale : **buone**

Strutture Verticali portante

Materiale : **cemento armato.**

Condizioni : **buone**

Pareti Esterne

Rivestimento : **tinteggiatura**

Condizioni : **buone**

Solaio

Materiale : **calcestruzzo**

Condizioni : **buone**

Travi

Materiale : **cemento armato**

Condizioni : **buone**

Pavimentazione Esterna

Materiale : **asfalto**

Condizioni : **buone**

Portone di ingresso pedonale / carrabile

Materiale : **porta vetro e ferro**

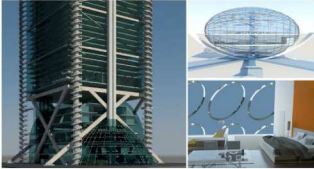
Scala condominiale

Materiale : **pietra**

Parapetto :

Materiale : **ferro**





**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

**UNITA' IMMOBILIARE :**

Portone di ingresso

Tipologia : **porta blindata**  
Materiale : **legno tamburato**  
Condizioni : **buona**

Infissi Esterni

Tipologia : **finestre**  
Materiale : **pvc**  
Protezione : **persiane**  
Condizioni : **buone**

Infissi Interni

Tipologia : **porte**  
Materiale : **legno**  
Condizioni : **buone**

Pavimentazione Interna

Materiale : **piastrelle**  
Condizioni : **buone**

Plafoni

Materiale : **tinteggiati**  
Condizioni : **buone**

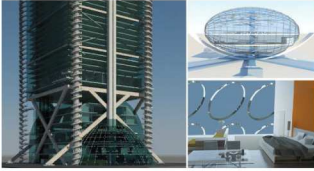
Rivestimento

Ubicazione : **bagno e cucina**  
Materiale : **piastrelle di ceramica**  
Condizioni : **buone**

Impianti :

Elettrico  
Tipologia : **normale**  
Condizioni : **a norma**

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Abitazione	Superficie Interna lorda	45,66	1,00	45,66 mq
<b>Totale</b>				<b>45,66 mq</b>



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

### 8.1 Criterio di stima :

Il valore dell'immobile è stato determinato da una mediazione tra gli indici di valore rilevati dal Borsino Immobiliare della Lombardia (Agenzia del Territorio) per il secondo semestre dell'anno 2017 (che in genere sono più bassi rispetto al mercato corrente) e gli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie rispetto a quello in esame, i servizi e l'area geografica.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO Uffici del registro di MILANO Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

#### osservatorio immobiliare Anno 2017 - Semestre 1

agenzie immobiliari 2017, parametri medi di zona per destinazione principale (€ / mq.)

#### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

per Abitazioni di tipo economico Normale Min € 3.500 Max € 4.400  
per Abitazioni di tipo economico Ottimo Min € 4.400 Max € 5.100

#### AGENZIE IMMOBILIARI

per Abitazioni di tipo economico Normale, Min € 3.800 Max € 4.700  
per Abitazioni di tipo economico Ottimo Min € 4.700 Max € 5.300

Coefficienti applicati nella stima:

coefficienti per lo stato manutentivo, l'ubicazione e il piano.

Coeff. Stato (affaccio-ubicazione) 0.95, Coeff. Manutenzione 0.80, Coeff. Piano 0.95

Valore di stima finale al mq secondo i parametri medi di zona ed i coefficienti applicati:

**€ 2.166,00** per mq 45,66.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. lorda senza coeff.	Sup. lorda con coeff.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economica A3	45,66 mq	45,66 mq	<b>€ 2.166,00</b>	1.00
	<b>Totale</b>		<b>45,66 mq</b>	<b>€ 2.166,00</b>	



**STUDIO DI ARCHITETTURA ROSSANA TERZAGHI**  
www.studioarkterzaghi.it

**Adeguamenti e correzioni della stima :**

**Stima dell'unità immobiliare** € 98.899,56

**Abbattimento forfettario del valore del 5%**

per assenza di garanzia **per vizi occulti** nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

**(come da disposizioni del G.E.) :** € 4.944,98

**Spese condominiali insolute** nel biennio 2016-2017 e residui anni precedenti:

spese straordinarie anno 2016 € 239,90

gestione ordinaria anno 2016: € 230,62

gestione ordinaria anno 2017: € 574,83

**totale:** € 2.230,90

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica** e/o catastale e sanzione o per la bonifica dei rifiuti, **a carico integralmente dell'acquirente :**

€ 2.650,00

**8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto :** € 98.899,56

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita) :

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":** € 89.073,68

**Allegati**

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi e delle iscrizioni ipotecarie
- B. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i, e relativa planimetria catastale e di rilievo
- C. Debiti condominiali
- D. Dichiarazione agenzia delle Entrate
- E. Dichiarazione anagrafe
- F. Atto di compravendita
- G. Pratiche edilizie
- H. Invio perizia alle parti

Data generazione:

09/12/2017

L'Esperto alla stima  
Arch. Rossana Terzaghi