

---

# TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Espropriazione immobiliare post L.80

N. Gen. Rep. **2810/2014**

**Condominio Residenza Certosa RC6 - Milano**

Vs.

Intervento di:

**EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE S.p.A.**

**Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**  
**Custode Giudiziario: Avv. Carmen Corsetto**

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**Rettifica del 06/07/2018**

**Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582*

*C.F. CVLLSN67S53F205F – P. IVA N. 12729230156*

*studio in Milano*

*Telefono e fax 02.92871161 - Cellulare: 320.3480941*

*e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it*

*PEC: cavallo.10477@oamilano.it*

---

## RIEPILOGO

### **Dati catastali degli immobili:**

nel Comune di **Milano**:

**A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Carlo Perini 19, piano 6 – 7 – S1, scala D.

Appartamento di un locale, cucina e servizio al piano sesto, con sovrastanti tre locali e servizio al piano settimo ed annessa cantina al piano S1.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 124,00** circa.

**A.1** Proprietà per la quota 1/1 di **box** ad uso autorimessa privata, in Milano, via Carlo Perini 19, piano S2.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 25,00** circa.

### **Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:** **intestazione:**

C.F. *nato a il*  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

C.F. *nata a il*  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

### **Appartamento e cantina:**

**fg. 63; part. 504, sub. 62**, Cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, sup. catastale mq 129,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 120,00, piano 6 – 7 – S1, via privata Castellammare 17, rendita Euro 1.007,09.

### **Box:**

**fg. 63; part. 504, sub. 147**, Cat. C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale mq 27,00, piano S2, via privata Castellammare 17, rendita Euro 145,90.

### **Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:**

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, intestati a:

C.F. *nato a il*  
Proprietà per 1/2

C.F. *nata a il*  
Proprietà per 1/2

### **Immobili liberi e/o occupati:**

Al momento del sopralluogo, i beni immobili erano occupati dalla con due figli maggiorenni.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa i debitori.

### **Valore degli immobili liberi e/o occupati:**

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	<b>283.000,00</b>	libero
---------	--------------------------	---	-------------------	--------

## SOMMARIO

<b>1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita</b>	<b>4</b>
<b>2. Descrizione sommaria</b>	<b>5</b>
<b>3. Stato di possesso</b>	<b>6</b>
<b>4. Vincoli ed oneri giuridici</b>	<b>6</b>
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura</b>	
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione	
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	
<b>4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura</b>	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
<b>4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale</b>	
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
<b>5. Altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>9</b>
<b>6. Attuali e precedenti proprietari</b>	<b>9</b>
<b>6.1. Attuali proprietari</b>	
<b>6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)</b>	
<b>7. Pratiche edilizie</b>	<b>11</b>
<b>8. Descrizione immobili</b>	<b>13</b>
<b>9. Valutazione complessiva dei beni</b>	<b>15</b>
<b>9.1. Criterio di stima</b>	
<b>9.2. Fonti di informazione</b>	
<b>9.3. Valutazione immobili</b>	
<b>9.4. Prezzo base d'asta del lotto</b>	

**Beni immobili siti in:  
Milano  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Nel Comune di Milano:

**A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Carlo Perini 19, piano 6 – 7 – S1.

Appartamento di un locale, cucina e servizio al piano sesto, con sovrastanti tre locali e servizio al piano settimo ed annessa cantina al piano S1.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 124,00** circa.

**A.1** Proprietà per la quota 1/1 di **box** ad uso autorimessa privata, in Milano, via Carlo Perini 19, piano S2.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 25,00** circa.

**Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:  
intestazione:**

C.F. nato a il  
Proprietà per ½

C.F. nata a il  
Proprietà per ½

**Appartamento e cantina:**

**fg. 63; part. 504, sub. 62**, Cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, sup. catastale mq 129,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 120,00, piano 6 – 7 – S1, via privata Castellammare 17, rendita Euro 1.007,09.

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 24/02/2005 protocollo n. MI0306809 in atti dal 11/04/2005; variazione classe (n. 188150.1/2005).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0577565 in atti dal 17/09/2004, variazione di classamento (n. 68045.1/2004).
- COSTITUZIONE del 16/10/2002 protocollo n. 784590 in atti dal 16/10/2002, costituzione (n. 6305.1/2002).

**Box:**

**fg. 63; part. 504, sub. 147**, Cat. C/6, classe 7, consistenza 25 mq, sup. catastale mq 27,00, piano S2, via privata Castellammare 17, rendita Euro 145,90.

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2004 protocollo n. MI0577567 in atti dal 17/09/2004, variazione di classamento (n. 68046.1/2004).
- COSTITUZIONE del 16/10/2002 protocollo n. 784590 in atti dal 16/10/2002; costituzione (n. 6305.1/2002).

**Coerenze dell'appartamento (locali al piano 6° e 7°) in blocco unico, da nord in senso orario:**

prospetto su cortile comune, vano scala comune, altra ditta al sub. 61 (al piano 7°), prospetto su via Carlo Perini, altra ditta al sub. 49.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

parti comuni su tre lati, corridoio comune di accesso.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

corsello di manovra comune, parti comuni su due lati, altro box al sub. 148.

**Segnalazioni:** errata identificazione toponomastica (l'immobile/fabbricato non è ubicato in via Castellammare 17, bensì in via Carlo Perini 19).

**Appartamento:** in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 16/10/2002, si rileva difformità per quanto attiene la distribuzione interna, sono state realizzate alcune modifiche nel locale soggiorno.

**Cantina:** in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 16/10/2002, non si rileva difformità.

**Box:** in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 16/10/2002, non si rileva difformità.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Comune di Milano – Municipio 8 - quartiere Quarto Oggiaro**

(cfr. allegato scheda NIL 76 – Quarto Oggiaro)

**Caratteristiche zona:** contesto residenziale decentrato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali 55,0%; servizi 13,8%; produttivo 6,0%; commerciale 2,3%; popolazione straniera 21,8%.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nel quartiere, si evidenzia il disagio delle case popolari e problemi che riguardano l'istruzione (scuole pubbliche fatiscenti), ma soprattutto la sicurezza (campo rom abusivo, spacciatori) e la mobilità (controllo viabilità e parcheggi).

**Servizi offerti dalla zona:** parcheggi pubblici scarsi, negozi vario genere, parco Franco Verga, vicinanze parco e villa Scheibler, vicinanze scuola superiore istituto Paolo Frisi, vicinanze piscina comunale Cantù, nido d'infanzia e ludoteca privata, superstore Esselunga Palizzi, vicinanze stazione ferroviaria Certosa, vicinanze ospedale Sacco, vicinanze centro commerciale Metropoli.

**Collegamenti pubblici:**

in automobile: uscita Certosa autostrada A4, seguire uscita via Stephenson, proseguendo su via G. Gentile e infine via Castellammare;

da piazza Duomo circa 9 km, tempo percorrenza con in auto 30',

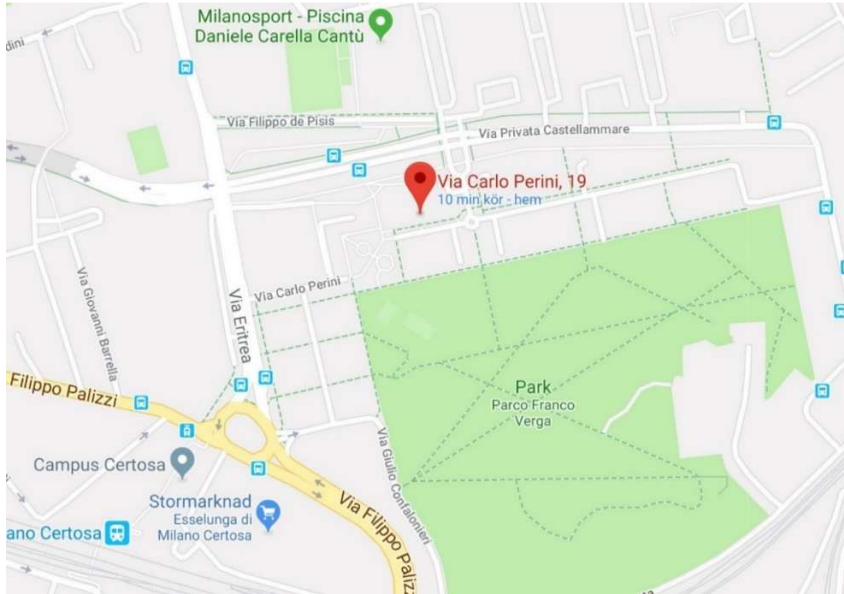
tempo percorrenza con i mezzi pubblici 32'.

Tram: linea 1 - 12 fermata Certosa.

Bus: linea 35 e 57 fermata Eritrea/Castellammare.

Treno: stazione Certosa linee S5 – S6 – S11, regionali R6 – R38.

**Estratto di mappa – localizzazione immobile**



### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, i beni immobili erano occupati dalla con due figli maggiorenni.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa i debitori.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna formalità trascritta.

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:** formalità non trascritta.

**Sentenza di divorzio** su ricorso congiunto con figli minori (non trascritta), sentenza n. 5303/2018 del 14/05/2018 RG n. 16959/2018, Tribunale di Milano, sezione IX Civile. Passata in giudicato il 24/05/2018.

La sentenza dispone che la casa coniugale di via Carlo Perini 19 - Milano, sia assegnata alla sig.ra che la occuperà con i due figli maggiorenni (cfr. allegato – sentenza divorzio 2018).

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione:** nessuna formalità trascritta.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Convenzione edilizia:** ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 10/1977 per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale nell'ambito delle unità di intervento R4 e R5 del programma di riqualificazione urbana relativo alle aree site in via Palizzi – zona Quarto Oggiaro.

Convenzione a favore del , contro la società , con particolare riguardo all'art. 4: ...“ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità in modo da non poter essere successivamente trasferito separatamente dall'alloggio stesso” ...

Atto del Dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, in data 22/07/1999 repertorio n. 29415, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 12/11/1999, ai nn. 38328/57470.

**Regolamento condominio:** l'atto di provenienza del 2003 (allegato alla presente valutazione immobiliare), fa espressamente riferimento al “Regolamento di Condominio”, l'acquisto del bene immobile in oggetto implica l'accettazione dello stesso.

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

### 4.2.1. Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, contro a favore di, atto del Notaio Dott. Cesare Cantù - Milano, in data 18/09/2000 repertorio n. 31871/11121, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/09/2000 ai nn. 12596/46474.

Riferita limitatamente a: quota 100/100                      Diritto: proprietà  
Capitale: Lire 20.000.000.000  
Totale: Lire 40.000.000.000  
Interesse: 4,35% annuo    Durata: 20 anni

**Annotazione – frazionamento in quota:** contro., a favore di, atto del Notaio Dott. Cesare Cantù - Milano, in data 08/04/2003 repertorio n. 38873/16121, iscritta a Milano 1, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/07/2003 ai nn. 9773/62585.

Unità negoziale n. 60

Immobile n. 1

Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 63, Particella 504, Subalterno 62

A - APPARTAMENTO - Indirizzo VIA PERINI 19

Lotto 60

**Capitale: € 188.000,00**

**Ipoteca: € 282.000,00**

Immobile n. 2

Comune F205 - MILANO (MI)

Catasto FABBRICATI - Sezione urbana - Foglio 63 Particella 504 Subalterno 147

G - GARAGE O AUTORIMESSA - Indirizzo VIA PERINI 19

Lotto 60

### 4.2.2. Pignoramenti

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare, contro e , a favore di ; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 18154 del 15/09/2014; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 13/01/2015, ai nn. 723/1051.

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 63; Particella 504; Sub. 62; A3; vani 7,5; via privata Castellammare 17; p 6 – 7.

Immobile n. 2

Foglio 63; Particella 504; Sub. 147; C6; consistenza 25 mq; via privata Castellammare 17; p S2.

*Si rileva che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, il regime patrimoniale indicato risulta essere quello della comunione legale dei beni, mentre il regime patrimoniale indicato nell'atto di assegnazione a soci di cooperativa edilizia del 2003, risulta essere quello della separazione dei beni.*

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Costituzione di fondo patrimoniale:** derivante da atto notarile,

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Custode: Avv. Carmen Corsetto

Esperto: Arch. Alessandra Cavallo

a favore e contro; a rogito del Dott. Ezio Ricci, notaio in Milano, repertorio n. 59467/12877 del 04/02/2008; trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 15/02/2008, ai nn. 5652/9724.

F205 - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 63; Particella 504; Sub. 62; A3; vani 7,5; via privata Castellammare 17; p 6.

Immobile n. 2

Foglio 63; Particella 504; Sub. 147; C6; consistenza 25 mq; via privata Castellammare 17; p 52.

**Note:** ...*"con il trascrivendo atto i signori hanno convenuto e stipulato di costituire in fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti cod. civ. destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i beni immobili qui di seguito descritti di proprietà esclusiva in parti uguali fra loro, dato in particolare atto che la proprietà dei beni infradescritti non viene trasferita per effetto del trascrivendo atto"*...

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna formalità trascritta.

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** abitazione non conforme, si può regolarizzare.

**4.3.2. Conformità catastale:** abitazione non conforme, si può regolarizzare.

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

Le informazioni fornite dall'Amministratore, sono le seguenti:

- quota millesimi proprietà condominio:  
appartamento e cantina 14,12/1000; box 2,65/1000;
- debito esercizio condominio 2016/2018: spese insolite gestione 2016/2017 € 3.940,00 e gestione 2017/2018 € 4.518,65;
- saldo situazione contabile debitore alla data del 30.04.2018: € 19.354,30;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 4.000,00;
- cause in corso: nessuna oltre alla suddetta procedura.
- spese straordinarie deliberate: n. 24 rate con termine 10.10.2018 per rifacimento impermeabilizzazione autobloccanti totale spesa a carico € 685,00.

(cfr. riscossione contributi condominiali, art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").

**Cause in corso:** nessuna formalità trascritta

**Atti ablativi:** nessuna formalità trascritta.

### **Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:**

- prezzo della vendita del 23/07/2003: Euro 260.212,49;
- millesimi di pertinenza: appartamento e cantina 14,12/1000; box 2,65/1000;
- vincolo pertinenziale box auto.

### **Altre informazioni:**



**RICORSO per INTERVENTO** del 25/10/2016, a favore di , contro , per un credito di .

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

### **6.1 Attuali proprietari:**

C.F. *nato a il*  
*Proprietà per ½*

C.F. *nata a il*  
*Proprietà per ½*

Atto di assegnazione a soci di Cooperativa Edilizia, a rogito del dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, repertorio n. 39815/16861 del 23/07/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, in data 05/08/2003, ai nn. 43693/66942.

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 Al ventennio i terreni su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, era di proprietà della società con sede in Milano, in forza di atto di fusione a rogito del dott. Giuliano Salvini, notaio in Milano, in data 12/02/1974 rep. n. 8482/1788, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 13/03/1974 ai nn. 6558/7718.

6.2.2 In forza di verbale di assemblea straordinaria di trasformazione e modifica di denominazione sociale a rogito del dott. Lorenzo Soresi, notaio in Milano, in data 22/12/1989 rep. n. 41666/5161, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/09/1990 ai nn. 24967/35411, la proprietà passò dalla società alla società

6.2.3 In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Sergio Barengi, notaio in Milano, in data 30/04/1997 rep. n. 103927/10077, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 21/05/1997 ai nn. 13034/18626, la società vendeva alla società con sede a Milano.

6.2.4 Con atto di mutamento di denominazione a rogito del dott. Sergio Barengi, notaio in Milano, in data 20/10/1997 rep. n. 105479, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 03/07/2000 ai nn. 29073/43474, la proprietà dei terreni passò dalla società alla società con sede in Milano.

6.2.5 Con atto in autentica del dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, in data 16/04/1999 rep. n. 28027/8509, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 23/04/1999 ai nn. 13455/19854, la società stipulò contratto preliminare di vendita con le società di seguito specificate:

- con sede in , per la quota di 16/100;
- con sede in , per la quota di 8/100;
- con sede in per la quota di 5,71/100;
- con sede a per la quota di 10,58/100;
- con sede in , per la quota di 10/100;
- , con sede in , per la quota di 10/100;
- , con sede in per la quota di 5,71/100;
- , con sede in , per la quota di 7/100;
- , con sede in , per la quota di 16/100;
- , con sede in , per la quota di 11/100.

6.2.6 In forza di atto di compravendita in autentica del dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, in data 18/09/2000 rep. n. 31869/11119, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 22/09/2000 ai nn. 31087/46473, la società ebbe a vendere i terreni suddetti alle suddette società - ognuna per la quota di sua rispettiva spettanza - con sede in ; con sede in con sede in con sede a ; con sede in ; , con sede in ; di , con sede in ; , con sede in ; .. con sede in ; , con sede in .

6.2.7 Con atto di divisione a rogito del dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, in data 20/05/2003 rep. n. 39122/16237, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 31/05/2003 ai nn. 32693/48256, le predette società - ognuna per la quota di sua spettanza - ebbero ad assegnare i beni in oggetto alla società con sede in .

6.2.8 Con atto di assegnazione a soci di , a rogito del dott. Cesare Cantù, notaio in Milano, repertorio n. 39815/16861 del 23/07/2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1, in data 05/08/2003, ai nn. 43693/66942, la società con sede in , ebbe a vendere ai signori e - che acquistarono in regime di separazione dei beni - per la quota di ½ ciascuno, gli immobili oggetto dell'esecuzione.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 **Atti di fabbrica e abitabilità:** le opere originarie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, sono iniziate in data posteriore al 1° settembre 1967.

In forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 24/12/1999 n. 001636 atti 1.227.175/98 R.I. 4310/98 e successiva variante rilasciata in data 7/10/2002 PG 36.953.176/2002-0 (lotto R5), è stato edificato il complesso immobiliare dove sono ubicati gli immobili pignorati, in fregio alla via Castellammare 17, ora via C. Perini 19.

Successivamente, in data 24/01/2003, sono state presentate le richieste di abitabilità ai nn. P.G. 2936.176 - 2929.176 - 2949.176 - R.I. 4640 - 4630 - 4653.

**Modifiche:** successivamente alla data di costruzione, sono state eseguite opere edilizie interne, non denunciate al Comune di Milano e non è stata aggiornata la planimetria catastale. Le opere realizzate abusivamente, consistono in alcune modifiche del locale soggiorno. Le opere realizzate sono conformi alla vigente normativa e possono essere regolarizzate.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare al Comune di Milano, in via preliminare, un progetto "a parziale sanatoria", pagando l'oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001.

Contestualmente, si dovrà presentare all'Ufficio del Territorio, la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, è difforme alla scheda di denuncia del bene.

Le spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale, si preventivano indicativamente:

- € 1000,00, relativamente all'oblazione da versare al Comune di Milano;
- € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria;
- € 500,00 + oneri fiscali per la variazione catastale DOCFA.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano, in ambito territoriale e di fattibilità geologica:

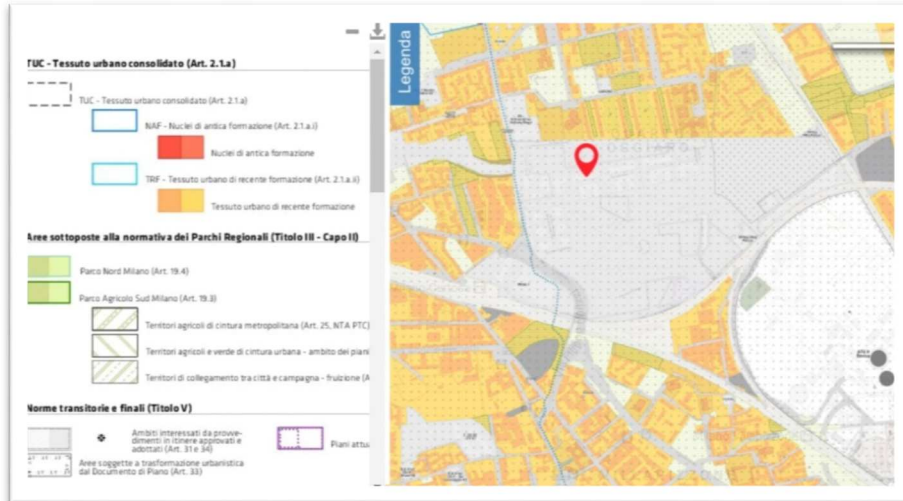
Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (art. 31).

Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano.

Grandi progetti di interesse pubblico.

Vincoli tutela e salvaguardia: nessuno.

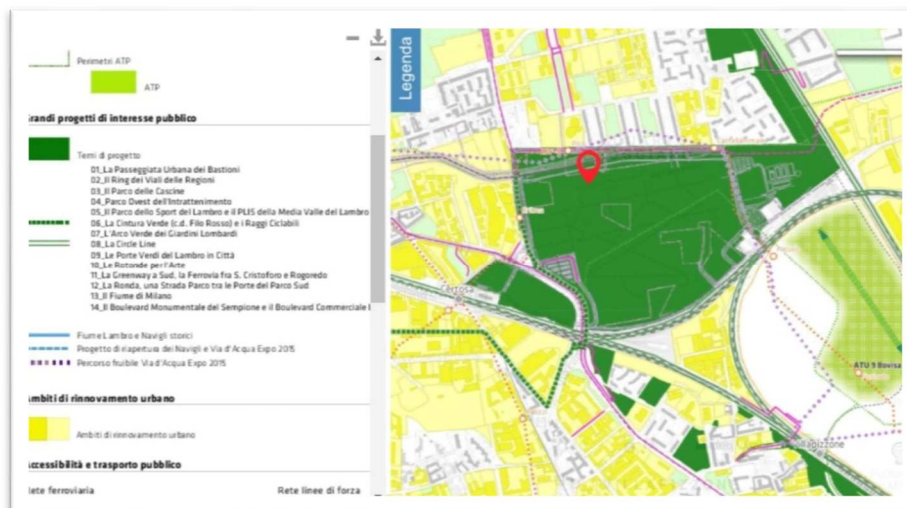
#### Estratto PGT Milano – PdR Tav. R01



#### Estratto PGT Milano – PdR Tav. R02



#### Estratto PGT Milano – PdR progetto strategico



## 8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Milano**:

### Appartamento e cantina

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Milano, via Carlo Perini 19, piano 6 – 7 – S1, scala D.  
Appartamento di un locale, cucina e servizio al piano sesto, con sovrastanti tre locali e servizio al piano settimo ed annessa cantina al piano S1.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 124,00** circa.

### Box

- A.1** Proprietà per la quota 1/1 di **box** ad uso autorimessa privata, in Milano, via Carlo Perini 19, piano S2.  
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 25,00** circa.

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita quattro locali oltre doppi servizi, terrazzo e balcone, ubicata al piano sesto e settimo, con annessa cantina al piano S1.

L'unità di ampia metratura, è situata su due livelli al piano sesto e settimo di un fabbricato residenziale di recente costruzione, sito nella periferia di Milano ai margini del quartiere Quarto Oggiaro.

Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra e due piani interrati, ed è parte di un nuovo intervento immobiliare di impianto unitario (progetto EuroMilano), dotato di giardini e cortili. I cortili non presentano caratteristiche particolari, ma sono in buone condizioni di manutenzione e pulizia, con percorsi pedonali, carrabili e giardini.

L'accesso pedonale, avviene dalla via Carlo Perini 19, attraverso un cancello con apertura automatica, il citofono è funzionante.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti: verso via Carlo Perini e verso via Castellammare. Gli affacci non presentano panorami significativi, ma sono abbastanza silenziosi e prospettano su ampie vie alberate con spazi verdi comuni.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in latero-cemento, le facciate presentano finiture accurate (mattoncini a vista, fasce marcapiano intonacate) e in buono stato di manutenzione.

La copertura del fabbricato non era visibile, non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e la tipologia dei materiali impiegati.

L'atrio d'ingresso comune è in buone condizioni di manutenzione e pulizia (pavimenti in ceramica), scala comune in granito.

Portineria assente e ascensore al piano.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono mediocri, le finiture interne di recente fornitura, in mediocri condizioni di manutenzione.

Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria, i locali sono luminosi, di ridotte dimensioni, ma è buona la distribuzione funzionale e anche la dotazione di spazi accessori (doppi servizi, cabina armadio, ampio terrazzo e balcone, ampia cantina).

Il box non era visitabile internamente al momento del sopralluogo.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento e cantina

Destinazione locali	Sup. lorda	R.M.%	Sup. Comm.
<b>Piano 6°</b>			
Appartamento (zona giorno)	51,72	1	<b>51,72</b>
Terrazzo	27,00	0,35	<b>9,45</b>
Balcone	6,60	0,30	<b>1,98</b>
<b>Piano 7°</b>			
Appartamento (zona notte)	57,76	1	<b>57,76</b>
Cantina – p S1	12,76	0,25	<b>3,19</b>
<b>Totale</b>			<b>124,10</b>
<b>Totale</b>			<b>124,00</b>

#### Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i rapporti mercantili – RM%, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

#### Caratteristiche descrittive: finiture interne e impianti – appartamento e cantina

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
<b>Piano 6°</b>			
Ingresso-soggiorno	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, portoncino di sicurezza legno, serramenti alluminio+vetrocamera, tapparelle plastica, porzione di parete divisoria danneggiata	sufficienti	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Cucina	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, serramento alluminio+vetrocamera, tapparella plastica, porta interna legno	discrete	idrico, elettrico sottotraccia, riscaldamento
Disimpegno	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, porte in legno	discrete	elettrico sottotraccia
Bagno	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta in legno scorrevole, serramento	mediocri	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, doppio

	alluminio+vetrocamera, tapparella plastica	tracce muffa doccia	lavabo, doccia, attacco lavatrice
Terrazzo	pavimento piastrelle cls, parapetto muratura + ferro verniciato, in parte coperto con tendone plastica mobile	mediocri	elettrico, idrico
Balcone	pavimento in ceramica, parapetto in muratura	mediocri	----
<b>Piano 7°</b>			
Camera 1	pavimento in legno, pareti finte, porta legno, serramento alluminio+vetrocamera, tapparella plastica, cabina armadio	mediocri	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Camera 2	pavimento in legno, pareti finte, porta legno, serramento alluminio+vetrocamera, tapparella plastica	sufficienti	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Camera 3	pavimento in legno, pareti finte, porta legno, serramento alluminio+vetrocamera, tapparella plastica	mediocri	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Disimpegno	pavimento in ceramica, pareti finte, scala in muratura con parapetto in ferro verniciato	sufficienti	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Bagno	pavimento e rivestimento in ceramica, pareti finte, porta in legno, serramento alluminio+vetrocamera, tapparella plastica	mediocri	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento, wc, bidet, lavabo, vasca
Cantina – p S1	pavimento in cemento, pareti in blocchetti cls rustico, porta in ferro	mediocri	elettrico

**Conformità impianti:** non sono disponibili le relative certificazioni.

**Accessibilità disabili:** accessibilità con limitazione al piano sesto per la presenza di una scala interna di ridotte dimensioni, ma adattabile con montascale elettrico (spesa prevista circa € 3.600,00).

**Tabella di calcolo superficie commerciale – box**

Destinazione locali	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
<b>Piano S2</b>			
Box	25,00	1	25,00
<b>Totale</b>			<b>25,00</b>

**Conformità impianti:** non sono disponibili le relative certificazioni.

**Accessibilità disabili:** buona accessibilità.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

*Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.*

*La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (17/05/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo.*

## 9.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2017;
  - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 1° semestre 2017;
  - Borsino Immobiliare, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (immobiliare.it).

### Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Milano, via Castellammare 14	residenziale nuovo - 2° p con box	70	€ 170.000	€/mq 2.400
Milano, via Castellammare	residenziale nuovo - 5° p con box	127	€ 315.000	<b>€/mq 2.500</b>
Milano, via Castellammare	residenziale nuovo - 10° p con box	98	€ 255.000	€/mq 2.600
Milano, via Castellammare	residenziale nuovo - 10° p con box	88	€ 230.000	€/mq 2.600

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili ai beni pignorati, i seguenti valori:

- da €/mq 2.400 a €/mq 2.600

### Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

VS



Secondo le analisi della *Camera di Commercio di Milano, TEMA*, per immobili simili ai beni in oggetto (categoria degli appartamenti recenti), è possibile tenere conto di valori compresi:  
 da €/mq 1.600 a €/mq 2.450  
 boxes a corpo € 17.000 – 23.000

**Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate**

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: MILANO  
 Comune: MILANO  
 Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO  
 Codice di zona: E8  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1950	2750
Abitazioni civili	NORMALE	1650	1900
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2050
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1550
Box	NORMALE	1050	1400

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo civile) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:  
 da €/mq 1.650 a €/mq 1.900  
 Boxes €/mq 1.050 – 1.400

**Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it**



Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (giugno 2018)							
Comune	Milano						
Zona	Largo Boccioni, Aldini, Lopez -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.531	<b>1.711</b>	1.891	5,4	<b>6,3</b>	7,2	<b>4,4%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.026	<b>2.454</b>	2.882	8,1	<b>9,5</b>	10,8	<b>4,6%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.261	<b>1.351</b>	1.441	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,4%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.126	<b>1.216</b>	1.306	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,9%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.441	<b>1.756</b>	2.071	5,4	<b>6,8</b>	8,1	<b>4,6%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.081	<b>1.103</b>	1.126	3,6	<b>4,1</b>	4,5	<b>4,4%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In ottimo stato)	1.216	<b>1.418</b>	1.621	4,5	<b>5,4</b>	6,3	<b>4,6%</b>
Uffici strutturati (In ottimo stato)	1.576	<b>1.778</b>	1.981	8,1	<b>9,5</b>	10,8	<b>6,4%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Box (In buono stato)	1.081	<b>1.216</b>	1.351	4,5	<b>5,0</b>	5,4	<b>4,9%</b>

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni civili in buono stato) di valori compresi:

- da €/mq 1.531 a €/mq 1.891
- boxes da €/mq 1.081 a €/mq 1.351

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- luminosità e tranquillità;
- il piano alto;
- la presenza di un terrazzo e di un ampio balcone;
- distribuzione funzionale interna (buon rapporto tra locali principali e di servizio);

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- opere interne da regolarizzare, aggiornamento planimetria catastale;
- il livello di manutenzione mediocre.

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di **€/mq 2.300,00** **per l'appartamento e cantina;**
- un valore a corpo **€ 20.000,00** **per il box**

### 9.3. Valutazione immobili

#### Abitazione e cantina – unità A

##### Edificio residenziale recente, appartamento ad uso abitazione - piano 6 - 7

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per le unità immobiliari "unità A" site in Milano, via Carlo Perini 19, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

**Milano**, quartiere Quarto Oggiaro:

€/mq min. 1.500,00 – max 2.600,00	valori riferimento
€/mq 2.300,00	valore stimato abitazione
€/cad 20.000,00	valore stimato box

**€/mq 2.300,00 x mq 124,00 = € 285.000,00 abitazione e cantina**  
**€ 20.000,00 box**

Nel Comune di **Milano**:

**Identificati in Catasto – Comune di Milano come segue:  
intestazione:**

C.F. nato a il  
Proprietà per 1/2

C.F. nata a il  
Proprietà per 1/2

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
	A	Appartamento e cantina	<b>124,00</b>	€ 285.000,00
	A1	Box	<b>25,00</b>	€ 20.000,00
<b>1</b>				<b>€ 305.000,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>Lotto 1 – Valore diritto e quota</b>	<b>€ 305.000,00</b>
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 15.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	- € 2.400,00
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 4.518,65
<b>Totale al netto delle riduzioni</b>	<b>€ 282.831,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

L'unità immobiliare destinata ad abitazione, oggetto della presente procedura, è unita al box da vincolo pertinenziale trascritto: pertanto, i due lotti non sono divisibili.

**9.4. Prezzo base d'asta proposto**

<b>Lotto 1</b>	
Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni)	1/1 € 283.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 20%)	1/1 € 226.000,00

**ALLEGATI**

- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 2 planimetrie catastali;
- 3) n. 2 visure storiche per immobile;
- 4) planimetria stato attuale appartamento;
- 5) ricerca contratti locazione Milano 2;

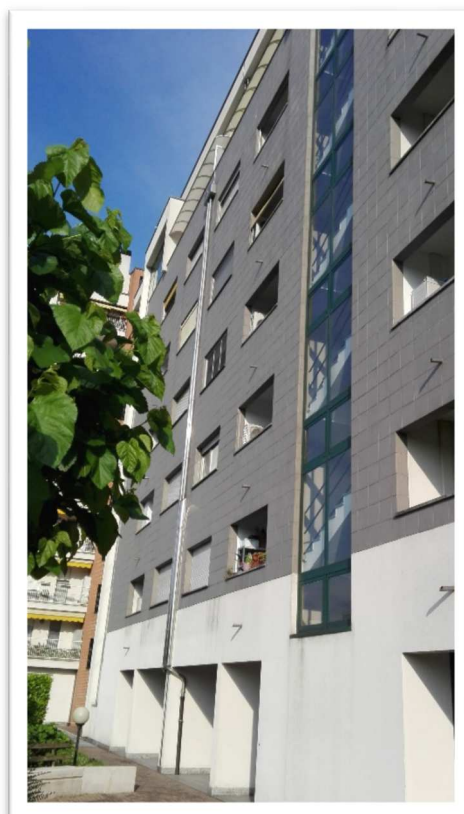
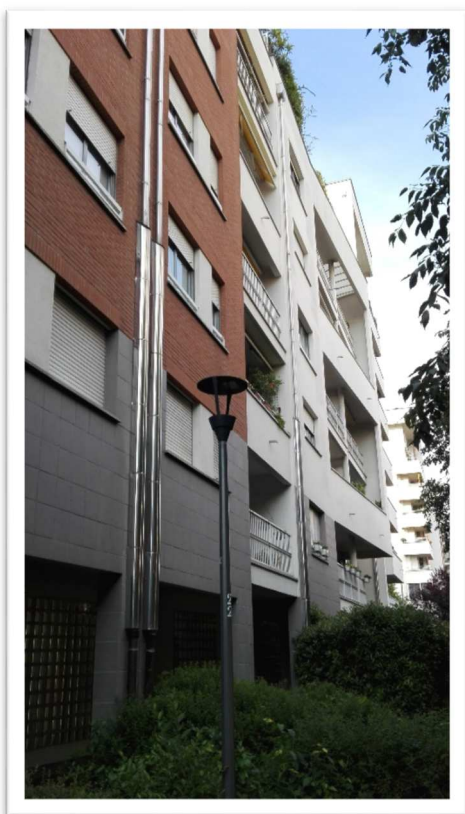
- 6) ispezioni ipotecarie Milano 1;
- 7) n. 1 copia atto di provenienza 2003 e planimetrie allegate;
- 8) sentenza divorzio 2018;
- 9) copia convenzione edilizia;
- 10) copia costituzione fondo patrimoniale;
- 11) regolamento condominio;
- 12) rilievo fotografico.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

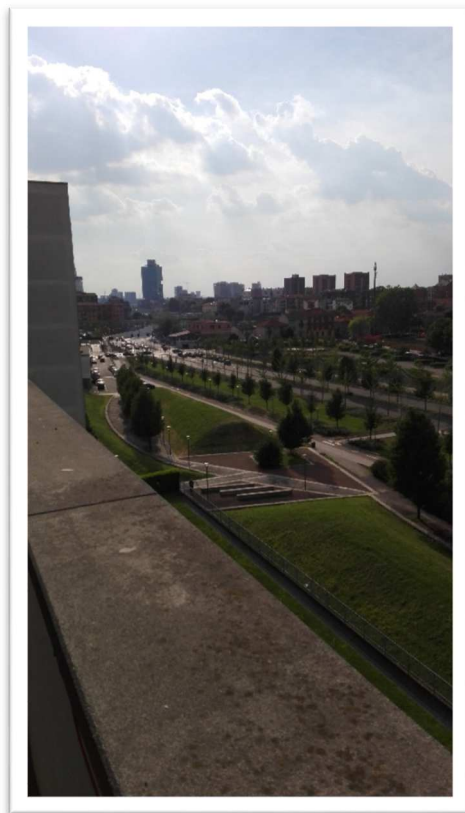
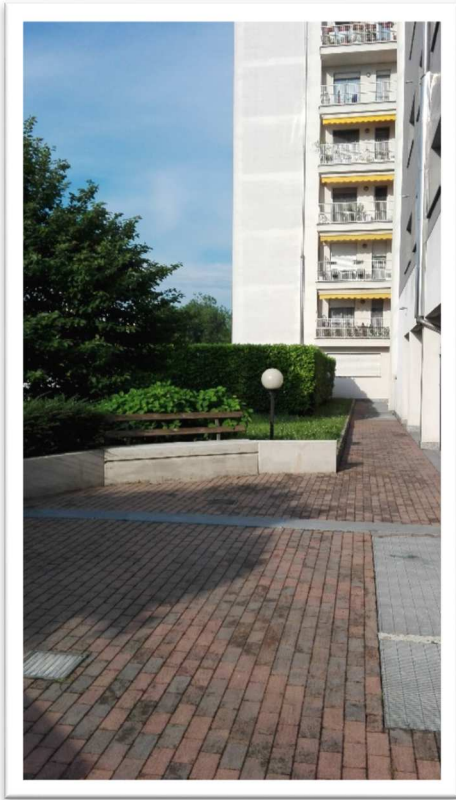
Milano, 10/06/2018

L'esperto nominato  
architetto Alessandra Cavallo

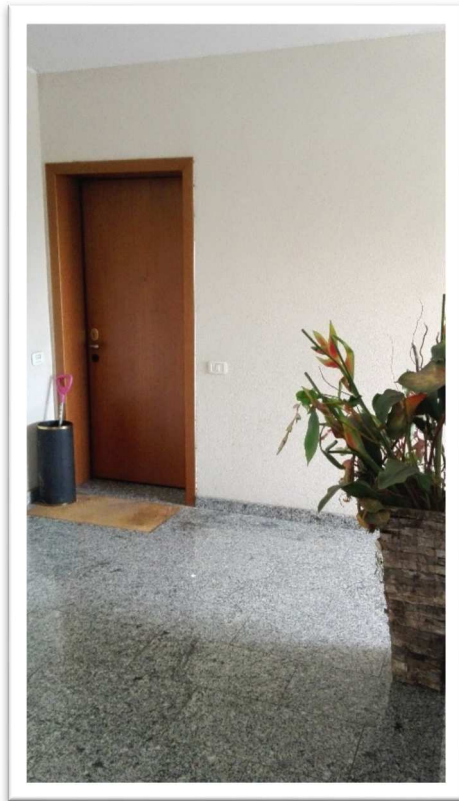
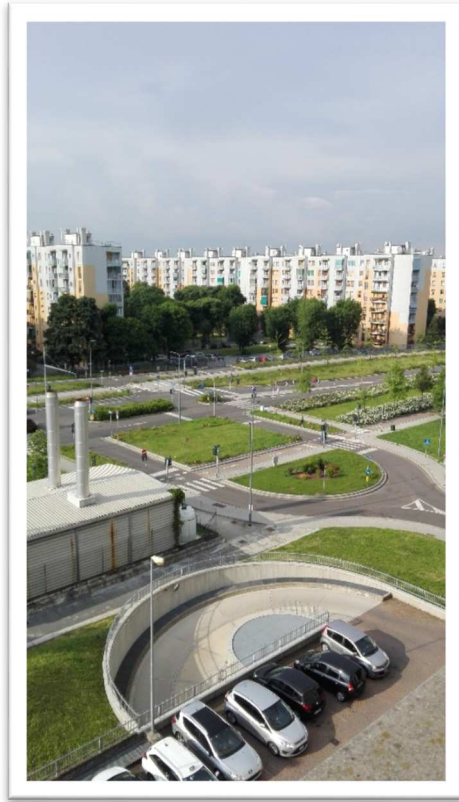
#### Rilievo fotografico del 17/05/2018



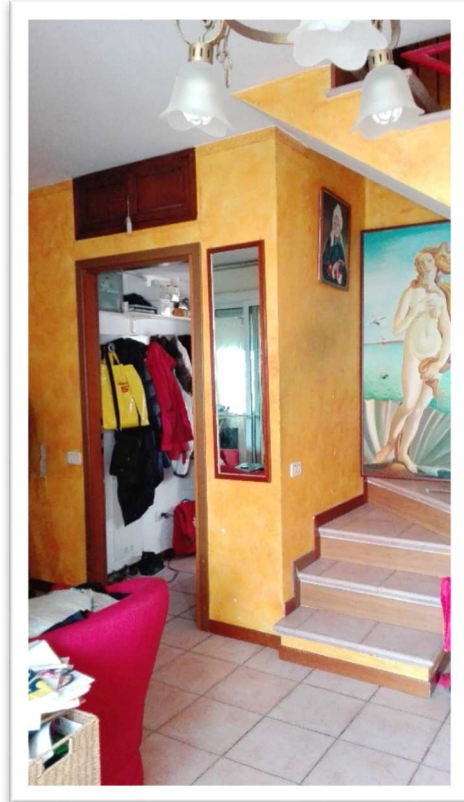
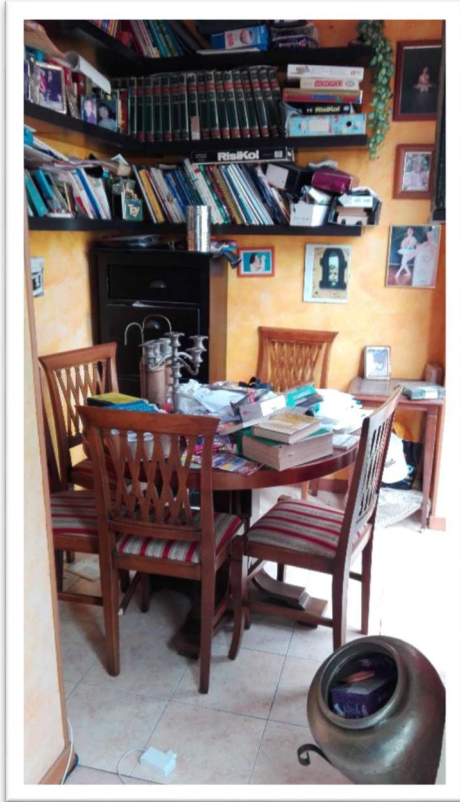
Vista del fabbricato, individuazione immobile, ingresso comune in via Perini 19



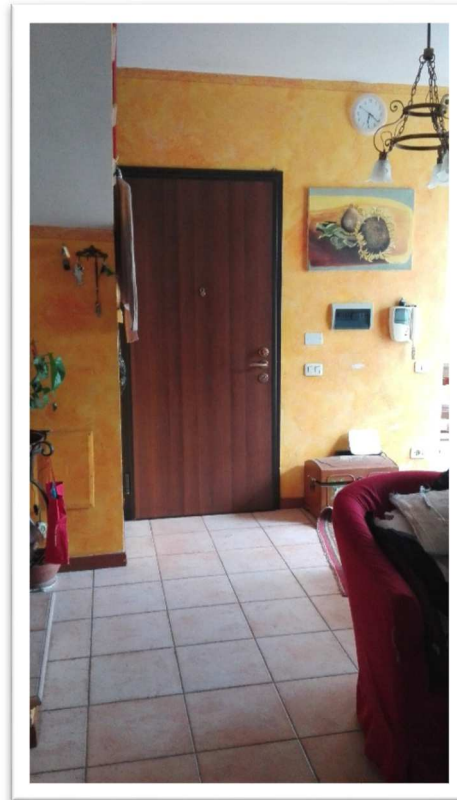
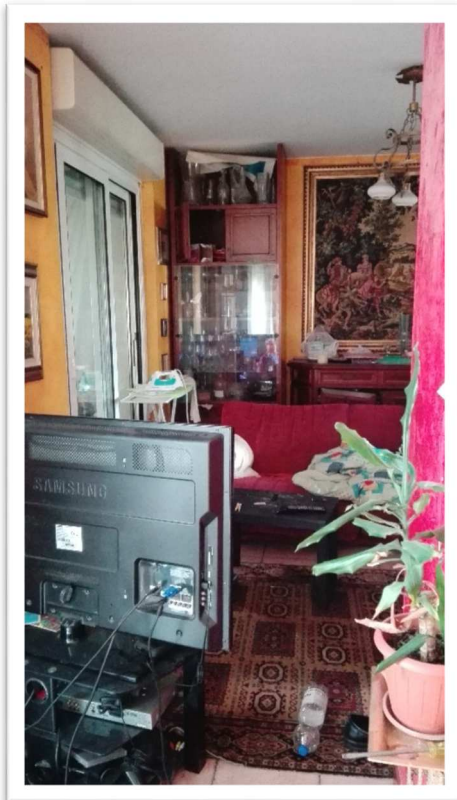
Contesto di riferimento, via Castellammare



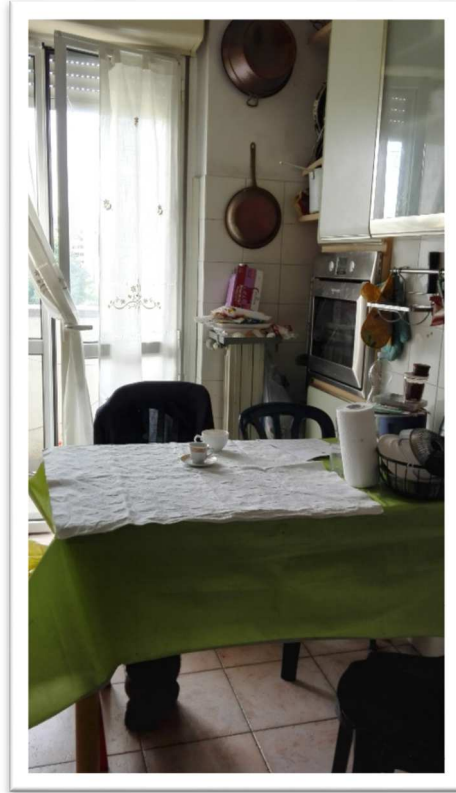
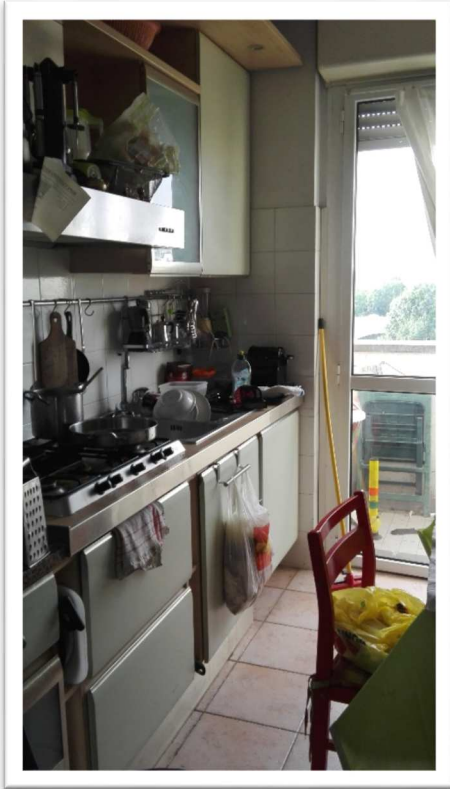
Vista delle parti comuni, accesso all'alloggio



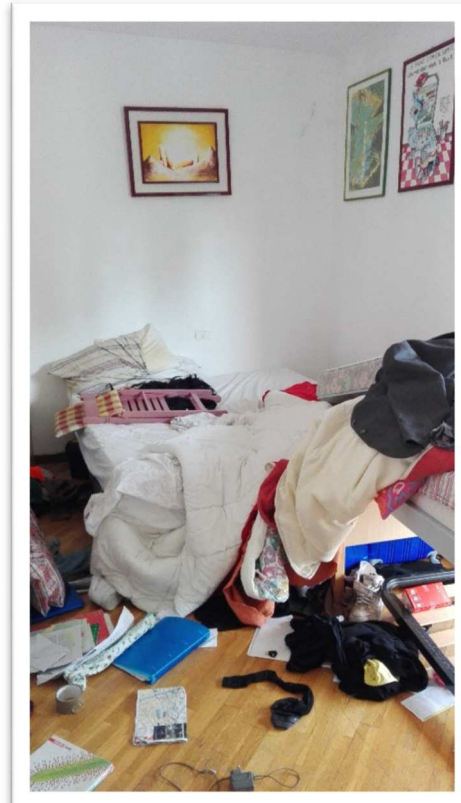
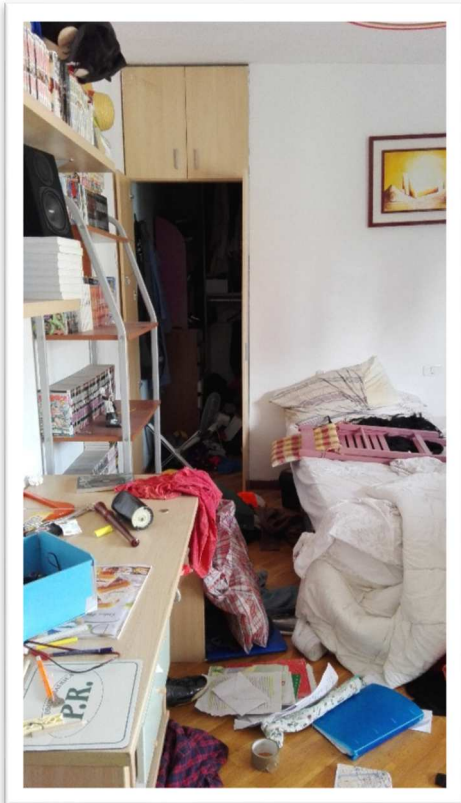
Soggiorno, scala di accesso alla zona notte, 7° piano



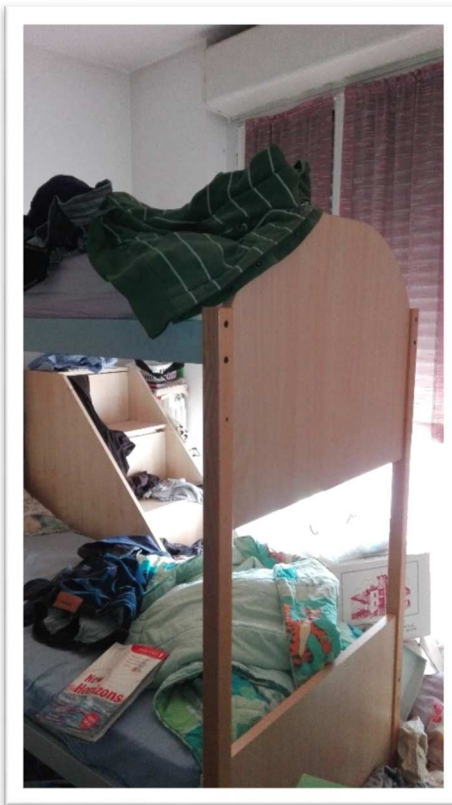
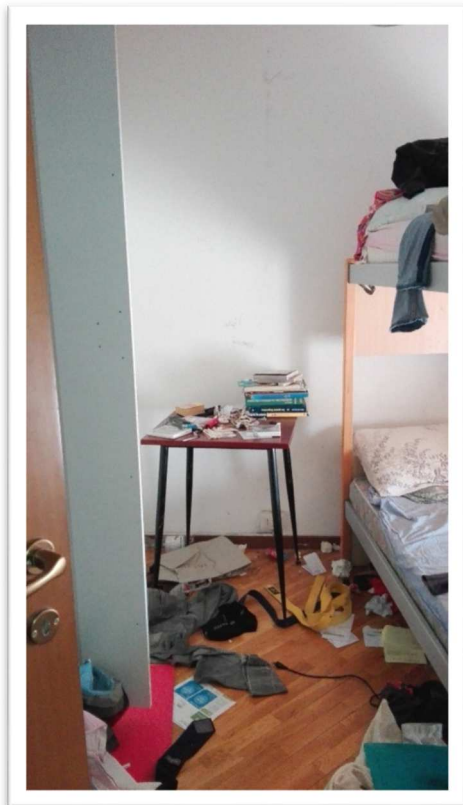
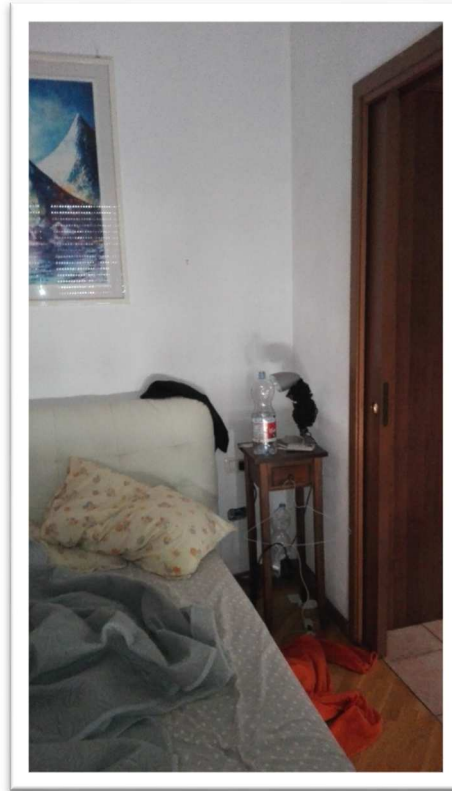
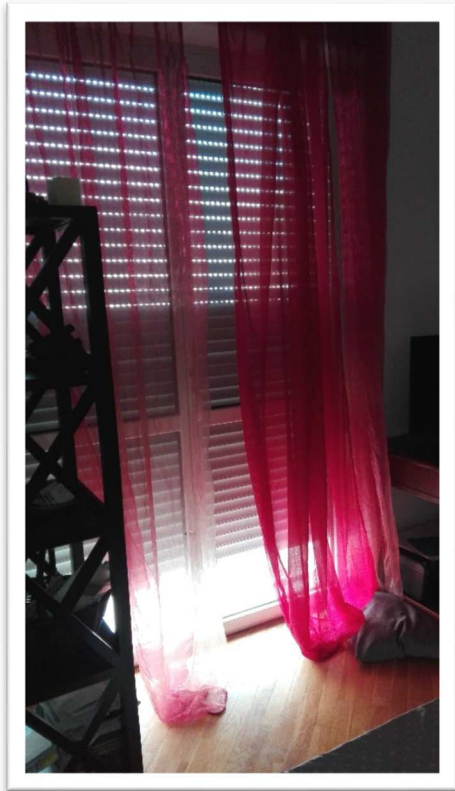
Ingresso-soggiorno



Cucina



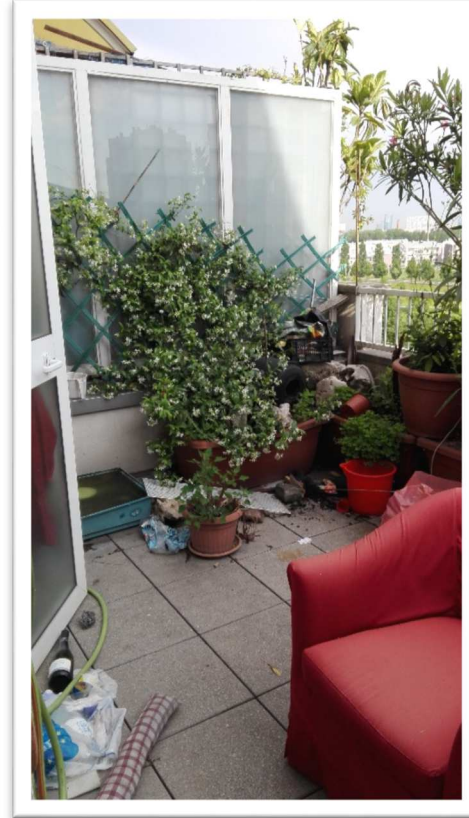
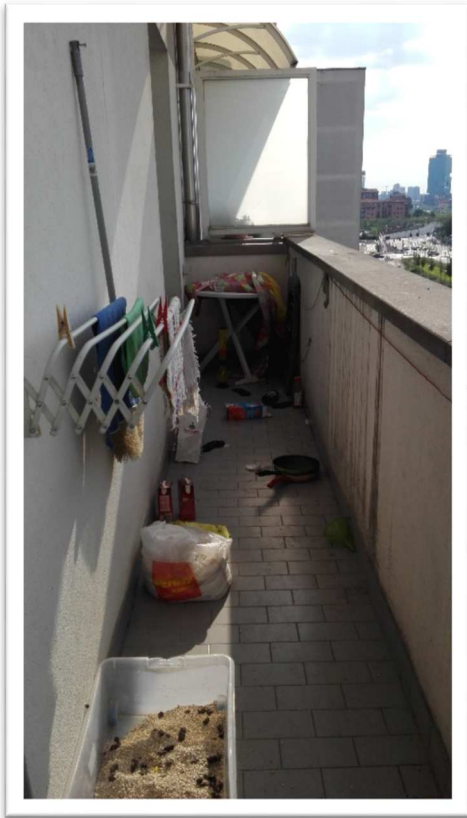
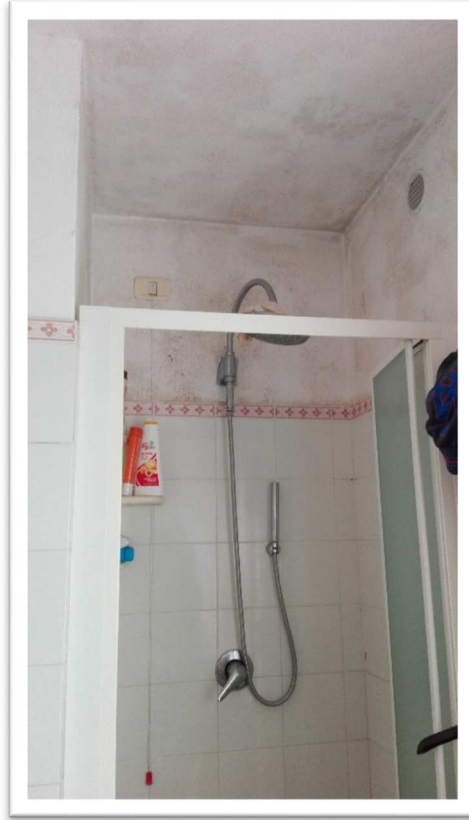
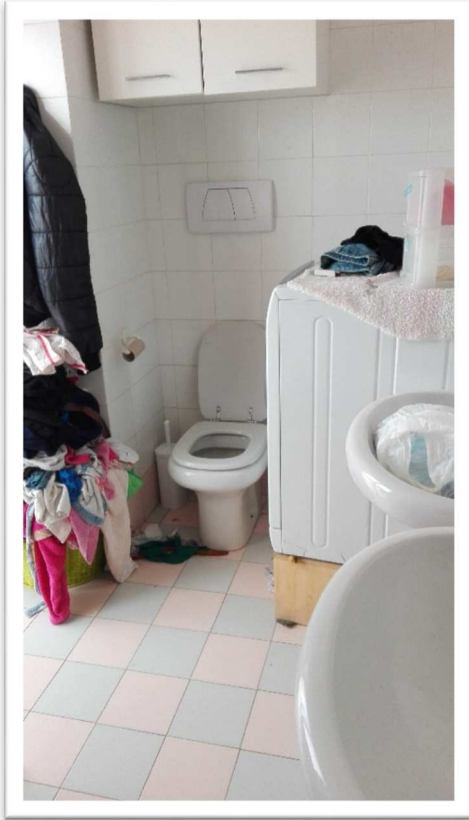
Camera 1 - Camera 2



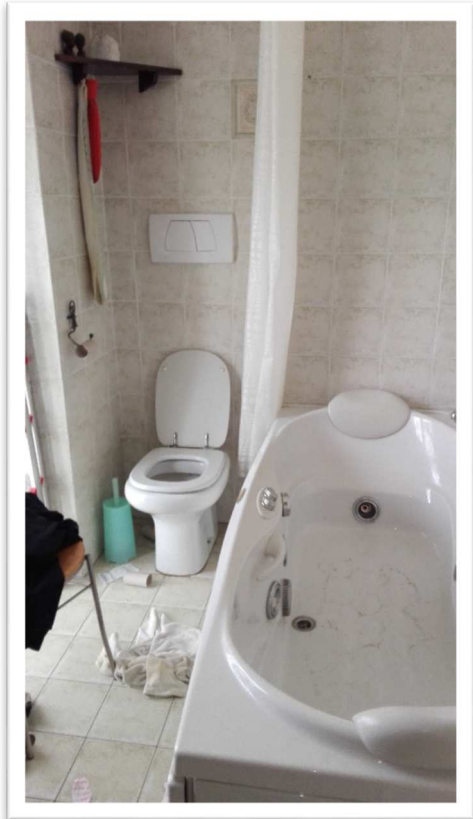
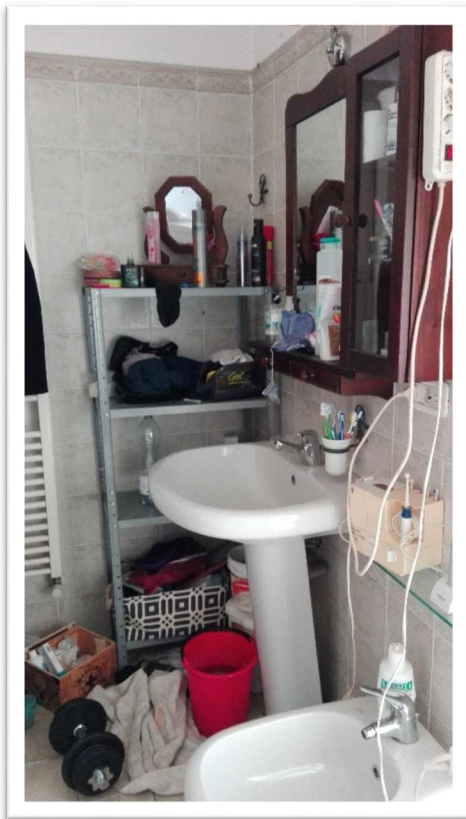
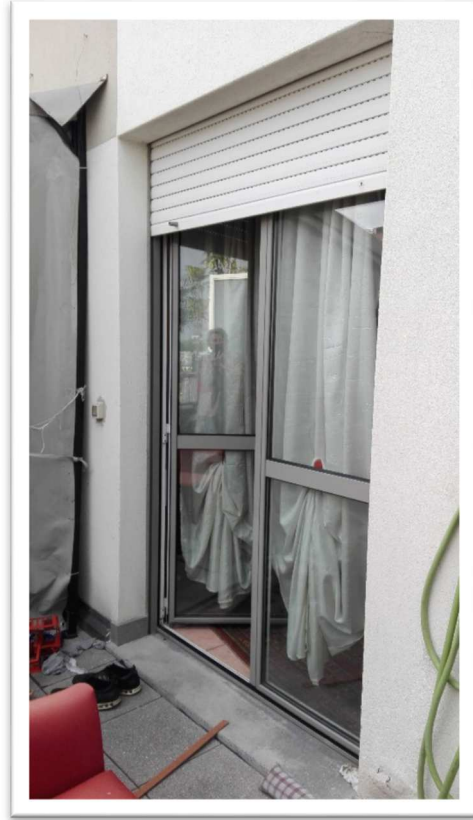
Camera 3 – bagno p 6°



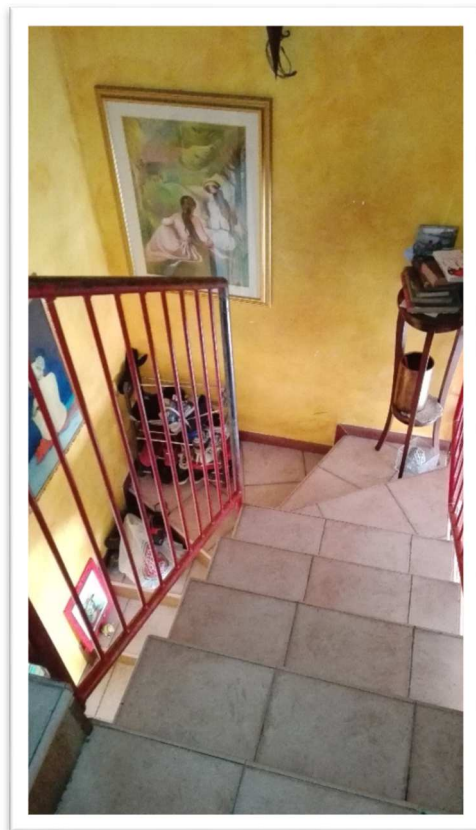
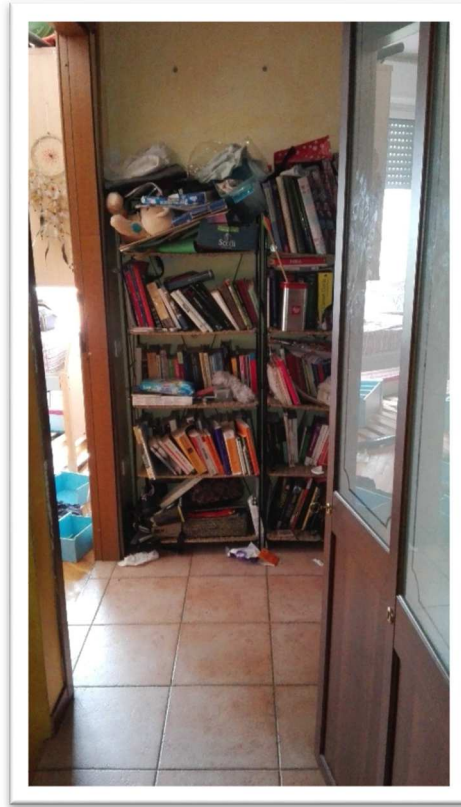
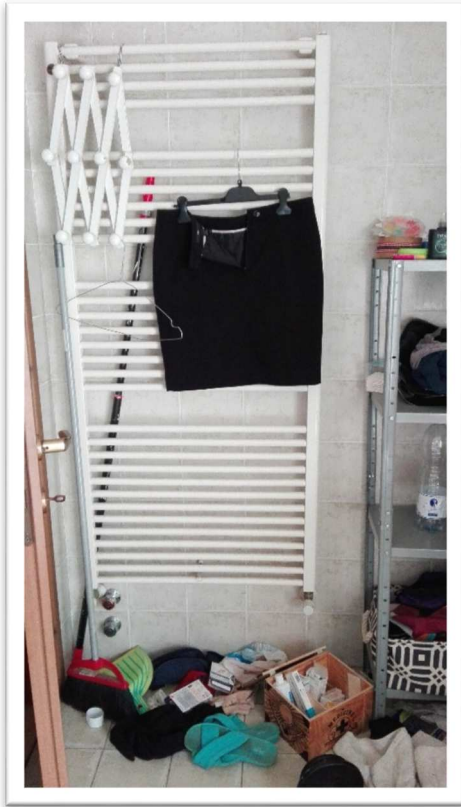
vs



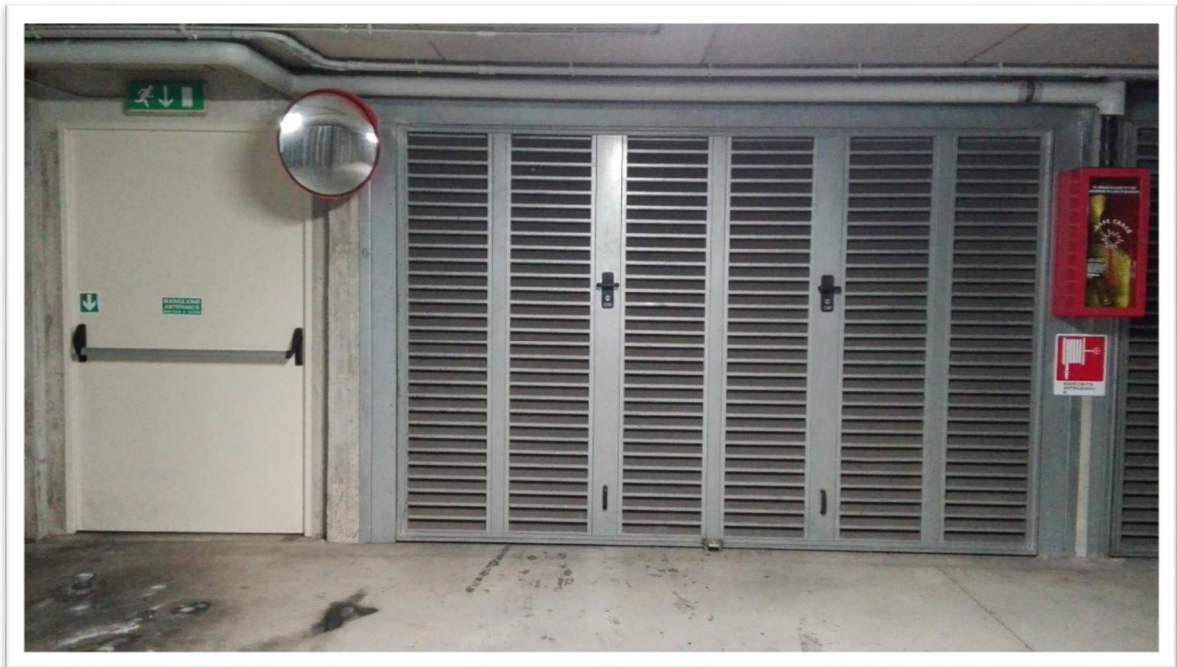
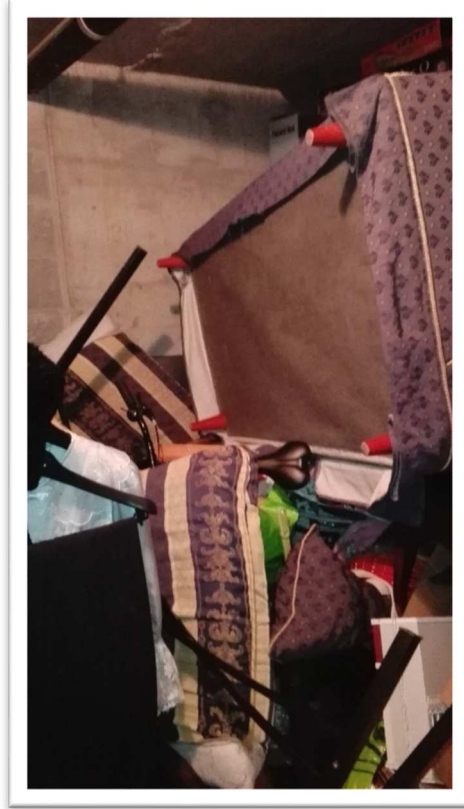
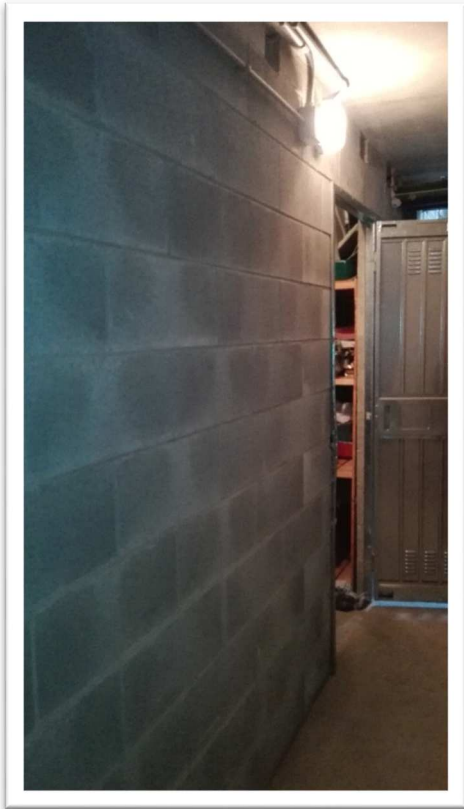
Balcone e terrazzo



Bagno 7° piano, disimpegno



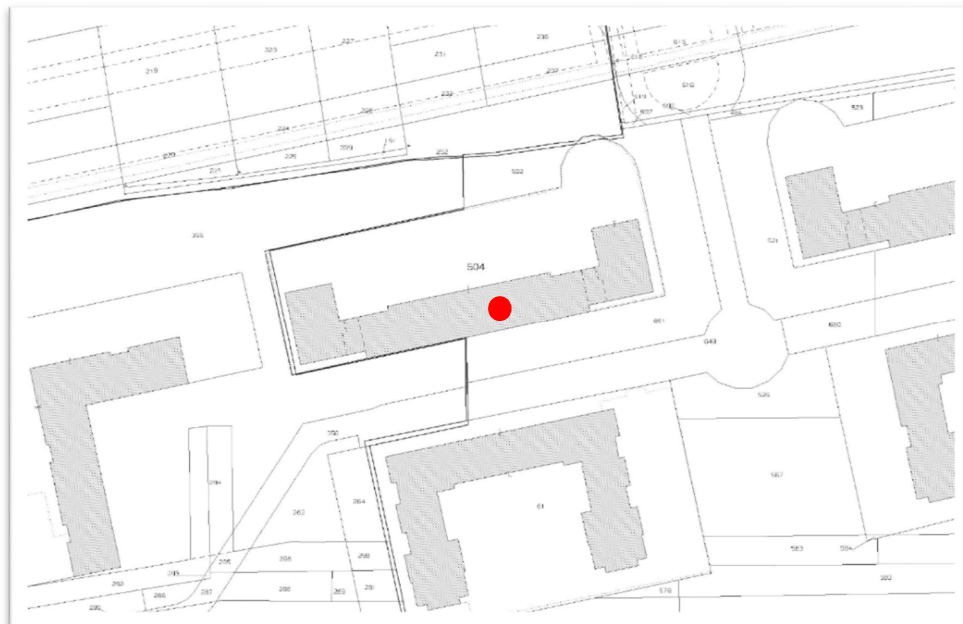
Vista della scala interna e della cantina



Vista del box e del corsello di manovra



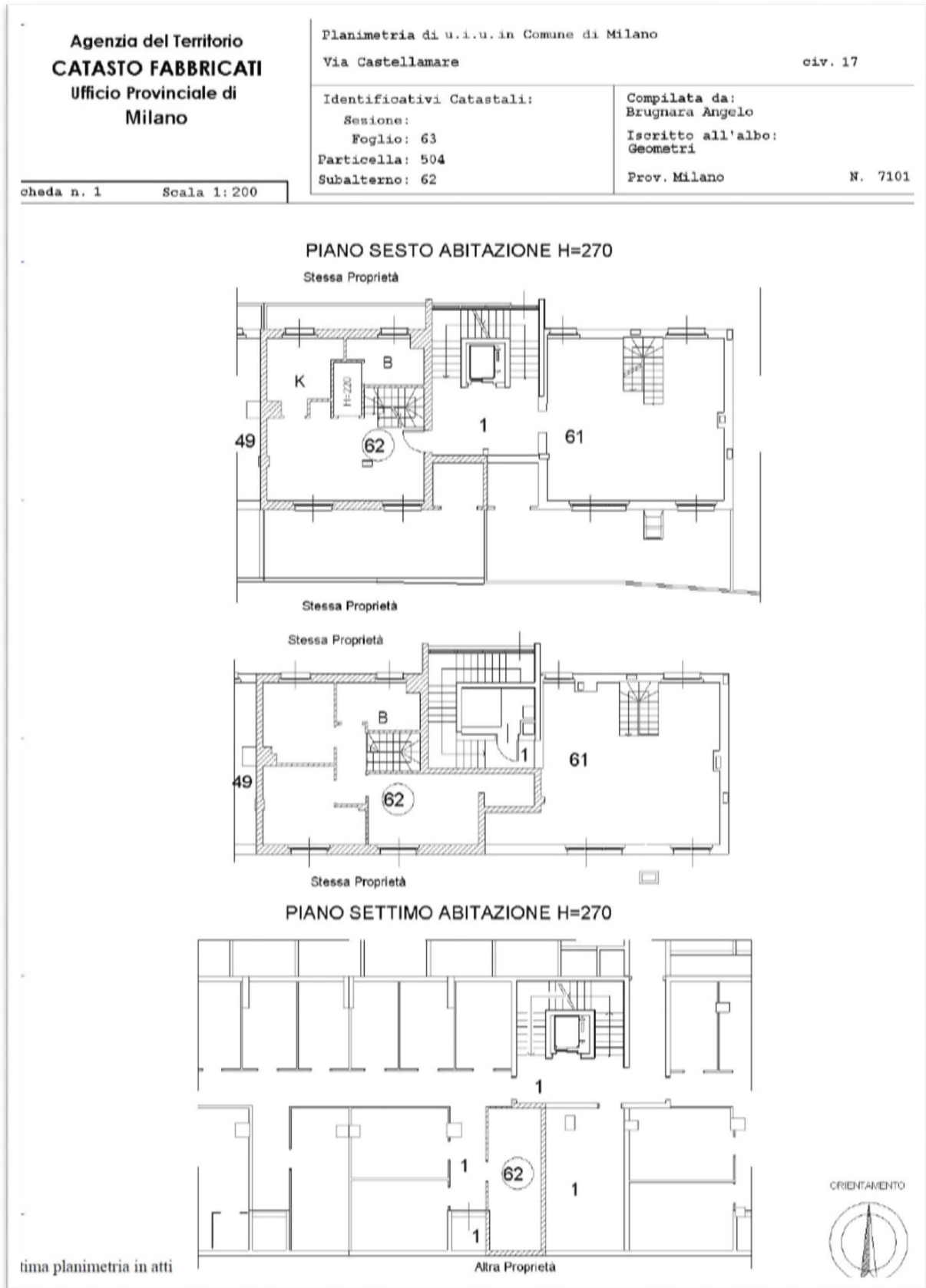
**Estratto di mappa**



**Planimetria stato attuale 17/05/2018 – appartamento (piano 6°)**



**Planimetria stato originario 16/10/2002 – appartamento e cantina**



tima planimetria in atti

**Planimetria stato originario e attuale - box**

