

---

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

promossa da:

In qualità di mandataria dei crediti di

contro:

N° Gen. Rep. **1081/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2017 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Cesare DE SAPIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Damiano Giuseppe Vaticano  
**Codice fiscale:** VTCDNG68S12F704F  
**Studio in:** Viale Certosa 182 - Milano  
**Email:** vaticano@realprogest.it  
**Pec:** vaticano.9706@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

<b>RG 1081/2016</b>	
<b>LOTTO 001 - Appartamento con cantina</b> in Milano Via Ernesto Teodoro MONETA n. 5	
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>
	<b>Appartamento</b> Comune di Milano foglio 69, particella 31, subalterno 710, Z.C. 3, categoria A/4, CI 5, consistenza 2,5 vani, Totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 322,79 Via Ernesto Teodoro MONETA n. 5 - P. T-S1
	Conformità catastale
	No, la distribuzione degli spazi interni non è conforme alla planimetria catastale in banca dati Necessario nuova pratica DOCFA
<b>2</b>	<b>Descrizione generale</b>
	In zona periferica ben servita del Comune di Milano, quartiere Affori, in area mista
<b>3</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Libero - disabitato
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>
	Creditore procedente
	DoBank Spa In qualità di mandataria dei crediti di Unicredit Spa
	Creditore Iscritto
	Unicredit Banca Spa
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>
	<b>Appartamento</b>
	L'immobile è accessibile ai disabili essendo posto a piano terra, il è fabbricato senza ascensore.
	Attestazione prestazione energetica
	Non presente in banca dati Cened
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>
	Continuità nelle trascrizioni
	Si
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie</b>
	Fabbricato Ante 67 Licenza di occupazione 1951 In attesa di effettuare visura atti per la DIA per cambio d'uso senza opere del 26/07/2005, ma la scheda catastale presentata successivamente al cambio d'uso non corrisponde allo stato dei luoghi
	Conformità edilizia
	No per diversa distribuzione degli spazi interni Necessaria pratica edilizia in sanatoria
<b>8</b>	<b>Valutazione del lotto</b>
	Prezzo a mq
	€ 1.774,00
	Valore commerciale immobile
	€ 96.683,00
	Prezzo da libero
	€ 69.946,35
	Prezzo da occupato (-20%)
	€ 55.957,08
Custode Giudiziario : SIVAG Spa - Sig. Nigrelli	



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Quartiere -Affori  
Via Ernesto Teodoro Moneta n. 5

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina.**

**sito in Milano (Milano) CAP: 20161, Via Ernesto Teodoro Moneta n.5**

**Quota e tipologia del diritto**

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

per 1/2

proprietà

**foglio 69, particella 31, subalterno 710**, indirizzo Via Ernesto Teodoro Moneta n. 5, piano T-S1, Comune Milano, Z.C. 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie 55 mq, totale escluso aree scoperte 55 mq, rendita € 322,79.

**Derivante da:**

Atto pubblico compravendita del 19/10/2006 rep 237269 a firma Notai

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

59,60 per appartamento

**Confini:**

Appartamento: Cortile comune; altra unità immobiliare; Via Moneta; altra unità immobiliare

Cantina: parti comuni, altra unità immobiliare; parti comuni; altra unità immobiliare.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni.

In data 04/07/2017 l'Esperto estimatore ha effettuato sopralluogo accompagnato dalla Sivag nella persona del Sig. Nigrelli, dal fabbro e dalle Forze dell'Ordine e ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, il muro divisorio tra bagno e parete cottura risulta in posizione differente.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova pratica catastale DOCFA previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa distribuzione degli spazi interni

Presentazione nuova pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

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

Il quartiere in cui è inserito il fabbricato oggetto del presente procedimento ricade in una zona urbanizzata e ben servita, ed è caratterizzata da una densità medio alta, con tipologia prevalente residen-



ziale di tipo civile. Buona la presenza dei servizi commerciali e delle strutture scolastiche, nelle vicinanze ritroviamo inoltre ampie aree verdi, Parco Villa Litta e Parco Nord.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido comunali e privati (nelle immediate vicinanze), scuole materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro 1,5 km), Politecnico di Milano Bovisa (entro 1.5 km), centri commerciali (Nelle vicinanze), farmacie (Nelle vicinanze), ospedale Niguarda (entro 1,5 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Quartieri di Bruzzano, Bovisa, Quartoggiaro, Maciacchini,

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:**

Metropolitana Linea 3 Fermate - Affori Centro 500 m, Affori Fn 700 m

Passante Ferroviario Stazione Affori 700 m

Vari mezzi di superficie nelle vicinanze

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero - disabitato

L'Esperto ha effettuato l'accesso con il Sig. \_\_\_\_\_ ivag accompagnato da un fabbro, nonchè dalle forze dell'ordine.

L'immobile è disabitato ed in stato di abbandono.

L'Esperto ha inoltre effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 2 - ha dato riscontro comunicando che "*da interrogazioni all'anagrafe tributaria non risultato registrati come Dante causa contratti di locazione a nome di Signori Macapagal Mark Glenn e Holgado Simforosa*".

### 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

DO; derivante da Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notai \_\_\_\_\_ Lodi in data 19/10/2006 ai nn. 237297/12259;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 26/10/2006 ai nn. Rg. 89251 Rp. 18645

Importo ipoteca: € 364.000,00;

Importo capitale: € 182.000,00 ;



durata: 30 anni

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento  
a favore di

Derivante da Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, Tribunale di Milano in data 23/04/2016 ai nn. 19476;  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 16/05/2016 ai nn. Rg. 31164 Rp: 21005;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.200,00 circa

**Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:**

Vi sono altri condomini che hanno morosità nei confronti del Condominio.

Su 25 unità immobiliari costituenti il condominio circa 50% è moroso con un debito complessivo intorno ai € 110.000,00.

Numerosi i decreti ingiuntivi e qualche pignoramento richiesti dal Condominio nei confronti dei condomini morosi.

Sull'immobile in oggetto il Condominio, tramite proprio legale, ha disposto decreto ingiuntivo per il recupero del credito che ad oggi ammonta a € **24.992,15**.

Non esiste regolamento Condominiale

**Millesimi di proprietà:**

59,60 appartamento

**NOTE ESPERTO:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si direttamente da cortile condominiale

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Da una ricerca in Banca dati Cened l'Attestazione di prestazione Energetica risulta Assente.

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ---

**Avvertenze ulteriori:** ---

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari dal 19/10/2016 ad oggi:**

1/2

proprietà per

In forza di Atto di compravendita - a rogito di Notai

Lodi (LO), in data

19/10/2006, ai nn. 237296/12258;

trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, in data 26/10/2016, ai nn. Rg. 89250 Rp. 53338



**Proprietari dal 26/07/2003 al 19/10/2006:**

In forza di denuncia di successione del 26/01/2004 Ufficio del Registro di Milano rep 86/2004 ; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, in data 24/08/2004, ai nn. Rg. 66273 Rp. 39310 (la successione comprende altre unità immobiliari non oggetto del presente procedimento)

**Proprietario dal 26/07/2003 al 12/01/1984**

In forza di Atto di donazione della nuda proprietà a rogito d Milano, in data 12/11/1984 , ai nn. 46283/8001;  
trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Milano 1, in data 10/12/1984 , ai nn. Rp. 35887 Rg. 48191

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato Ante '67.

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti di fabbrica per verificare la presenza dell'agibilità Ha reperito una Licenza di occupazione n. 918 del 23/11/1951

L'immobile è stato successivamente variato nella destinazione da negozio ad abitazione con DIA del 26/07/2005 Pg. 753923/2005.

L'Esperto ha richiesto accesso atti ma non è ancora stato possibile visionare la pratica, essendo i tempi di deposito ormai prossimi, viene redatta e depositata la perizia.

L'Esperto effettuerà comunque l'esame della documentazione presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano appena sarà possibile e nel caso in cui dovessero emergere elementi rilevanti ai fini della valutazione dell'immobile, si provvederà immediatamente a darne notizia al Giudice.

L'esperto rileva che la scheda catastale del 2006 presentata successivamente alla DIA per cambio di destinazione d'uso , non è conforme allo stato rilevato, pertanto ritiene necessario effettuare una pratica in sanatoria per la non regolarità della distribuzione degli spazi interni. Il muro divisorio tra bagno e parete cottura non è realizzato nella posizione rappresentata sulla scheda catastale.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni,

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Modifica tavolato divisorio tra bagno e parete cottura

pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00

oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n.23 del 17/06/2011 in BURL n. 3 del 18/01/2012 e successiva variante con DCC n. 22 del 14/04/2015 in BURL n. 24 del 10/06/2015
Zona omogenea:	TUC. Tessuto urbano consolidato di recente



	formazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Quanto riportato all'art. 2 - precisazioni ed esclusioni dell'atto di compravendita (allegato n.5).

**Note sulla conformità:**

L'immobile è conforme a quanto prescritto dalla normativa di riferimento al momento della sua realizzazione

**Descrizione: di cui al punto A Appartamento con cantina**

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di una tipica casa di corte Milanese dei primi decenni del '900 ove originariamente era presente una bottega.

E' costituito da: soggiorno/cottura, disimpegno bagno e camera, a completare l'unità immobiliare una cantina a piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 i

Cod. Fiscale

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 c

Cod. Fiscale

Superficie complessiva lorda di circa mq **52,00** l'appartamento e **mq 10,80** per la cantina

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel ante 1967 e ha un'altezza utile interna di circa m 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale del fabbricato in cui si inserisce l'immobile è scarso, mentre l'appartamento risulta discreto.

Lungo le pareti perimetrali verso strada e verso cortile all'interno dell'appartamento nella porzione bassa sono presenti fenomeni di umidità ascendente .

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente con vetro materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: discreti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi svizzeri rivestimento: intonaco di cemento



Pavim. Esterna	condizioni: scarse materiale: battuto di cemento
Pavim. Interna	condizioni: scarse materiale: piastrelle di ceramica
Plafoni	condizioni: discrete materiale: intonacati e tinteggiati
Rivestimento	condizioni: da ritinteggiare ubicazione: bagno
Rivestimento	materiale: ceramica condizioni: discrete ubicazione: cucina
Impianti:	
Ascensore	Note: NON PRESENTE
Citofonico	tipologia: audio conformità: non conosciute
Elettrico	condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Gas	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non conosciute

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;





- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	51,80	1,00	51,80
cantina	sup lorda di pavimento	10,80	0,25	2,70
				<b>54,50</b>

#### Criteria estimativi

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 sem - 2016

Zona: Milano - Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 2300

#### Valori relativi alla TeMA Spa Agenzia della Camera di Commercio di Milano

Periodo: 2 sem - 2016

Zona: Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2300

#### Valori relativi Borsino Immobiliare

Periodo: luglio 2017

Zona: Bovisasca, Affori, P. Rossi

Tipo di destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico in buono stato

Valore di mercato min (€/mq): 1309

Valore di mercato max (€/mq): 1535

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore



dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- T.E.M.A. Servizi Immobiliare
- Borsino Immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle due fonti pari a €/mq 1.774,00

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Milano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari  
 T.E.M.A. Servizi Immobiliare  
 Borsino Immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A Appartamento con cantina.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	51,80	€ 1.774,00	€ 91.893,20
cantina	2,70	€ 1.774,00	€ 4.789,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.683,00
Valore corpo			96.683,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			96.683,00
Valore complessivo diritto e quota			96.683,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina		54,40	€ 96.683,00	€ 96.683,00

### 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. ( min.5% )	- € 4.834,15
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 4.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non divisibile	
<b>Riduzione del 15% derivante dallo stato generali del fabbricato in cui è inscrito l'appartamento</b>	<b>- € 14.502,50</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 69.946,35</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	<b>€ 55.957,08</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 69.946,35</b>



**9. Allegati**

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica catastale
4. Planimetria catastale
5. Copia atto di provenienza
6. Corrispondenza con Amministrazione condominiale
7. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
8. Risultanze accesso atti Comune di Milano
9. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente per il debitore viene depositata copia in cancelleria

Data generazione:  
27-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Damiano Giuseppe Vaticano**

