

## TRIBUNALE DI MILANO

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:  
contro:

**R.G.E. n.° 250/2017**

**Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Custode giudiziario: Avv. S. Renna**

### VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.° 7199, Albo del Tribunale n.° 10519

C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano, Via Cusani .n.10 – 20121 Milano

Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469

e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it) pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**Bene immobile sito in MILANO**  
**Via Varesina n.° 199 , piano 3° scala A- S1 scala B**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

**a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

1. Piena proprietà di un appartamento ( A/5 ) sito in Milano, Via Varesina n.° 199, piano 3° scala A con annessa una cantina al piano S1:

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 62 mq calcolata come da tabella riportata al paragrafo h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota dell' intero a:

- nato a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ c.fisc. \_\_\_\_\_

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: Foglio 61, mappale 244, sub. 49, Via Varesina n.199, piano 3°-S1, categoria A/5, rendita catastale € 277,60.

Confini in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: altro appartamento, Via Varesina, altro appartamento, ballatoio comune;  
della cantina: corridoio comune, altra cantina, cortile, locale immondizia.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:**

Caratteristiche della zona: la Via Varesina è situata nella zona periferica a nord della città, è una zona prevalentemente costituita da case popolari. ( Quartiere Villapizzone )

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, negozi di alimentari e altri servizi.

Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Collegamenti pubblici nella zona: linea gialla della Metropolitana ( Stazione Sondrio ), Autobus n.° 40, 57. Stazione Villapizzone.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19 luglio 2017, in presenza dell' Avv. Stefano Renna , in qualità di custode giudiziario, e del sig.

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, attualmente occupante l'unità immobiliare in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Milano 6 il 17/01/2017 al N. 580 Serie 3T mai disdettato. ( in allegato )

Pertanto l'immobile risulta occupato con titolo, si indicherà comunque il valore dell'immobile sia libero che occupato.

**d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

**e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- ipoteca volontaria: iscritta a Milano 1 in data 18/11/2002. ai nn° \_\_\_\_\_ per complessivi € \_\_\_\_\_, capitale € \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ s. fisc \_\_\_\_\_ a durata di 25 anni;



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 250/2017**

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 1 in data 22/12/2005. ai nn.°  
per complessivi € \_\_\_\_\_), capitale € \_\_\_\_\_) a favore di \_\_\_\_\_ (A. e contro  
\_\_\_\_\_ (haled, sopradescritto, nato in \_\_\_\_\_) fisc.  
\_\_\_\_\_ per la durata di 30 anni;
- **Pignoramento :** trascritto a Milano 1 in data 29/09/2011 ai nn.° \_\_\_\_\_ a  
favore di \_\_\_\_\_) fisc.
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 1 in data 9/02/2017 ai nn \_\_\_\_\_ a favore  
della \_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ per la somma di € \_\_\_\_\_.

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: è **accertata la regolarità catastale dell'appartamento.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Per l'unità immobiliare in oggetto si attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

La licenza di abitabilità non è stata rinvenuta presso il Comune di Milano.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non prodotto.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è posto al terzo piano di una caratteristica casa di ringhiera popolare, si accede al ballatoio da un vano scala senza ascensore. ( scala A )

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con affaccio sulla Via Varesina e da un bagno cieco. Di pertinenza una cantina posta al piano 1° interrato in corrispondenza della scala B.

Le parti comuni del condominio ( scale, ballatoi e cortile ) sono ristrutturate e in buono stato di conservazione. Il condominio non possiede un servizio di portineria né un ascensore. L'ingresso al cortile è carraio.

L'appartamento posto al 3° piano ha doppio affaccio su strada e sul ballatoio comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 62,00 mq ( dei quali 47 mq di superficie coperta e 15 mq circa di cantina ).

Altezza dei locali : 300 cm.

Stato di conservazione e manutenzione: buono ( la verniciatura delle pareti è recente, i pavimenti dei locali sono piastrelle in marmette originali dell'epoca ).

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento.

L'amministratore, Dott. Ssa Bruno, lamenta perdite al piano sottostante l'appartamento, ma che la sottoscritta non ha potuto verificare. Vedi fotografie allegate

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
3°	residenza	47,00	1,00	47,00	1.600	75.200
S1	cantina	15,00	0,20	3,00	1.600	4.800
	<b>totale</b>	<b>62,00</b>		<b>50,00</b>	<b>1.600</b>	<b>80.000</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Eventuali cantine sono calcolate per 1/5 della superficie effettiva.

Caratteristiche descrittive:

*Muratura perimetrale:*

tipologia: mattoni pieni e c.a.

rivestimento: intonaco

condizioni: buone

*Copertura:*

tipologia: non rilevata

condizioni: non rilevata

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 250/2017**

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato e porte a soffietto condizioni : discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in legno e pvc condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in legno
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm e 50 cm, intonaco colorato in tinte diverse
<i>Rivestimento:</i>	bagno: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in marmette nei due locali, in ceramica nel bagno
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta in legno, non blindata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: non rilevate certificazioni: non presenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata, assente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; acqua calda prodotta da caldaia a gas interna, condizioni : funzionante, ma condizioni scadenti certificazioni: non presenti Bagno cieco: doccia, lavandino, bidet, wc
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: non presente condizioni: - certificazioni: -
<i>Ascensore(impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente

- Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e della caldaia a gas interna situata accanto alla zona cucina ) e manutenzione degli stessi.

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Amministrazione Immobili , Studio Ingegneri 19, Milano, Dott.ssa Bruno Alessandra:

a) Ammontare del Consuntivo dell' Esercizio ordinario nel 2016 : € . 513,63;

Ammontare del Preventivo dell' Esercizio ordinario 2017: € . 568,18.

Per un totale dei due anni : € . ( 513,63 + 568,18 ) = € . **1.081,81**

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: : totale complessivo del residuo da incassare: € . 9.531,41. ( vedi allegato – Spese condominiali )

Valutazione complessiva del bene:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 50 – 2° semestre 2016, pubblicati nel mese di marzo 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in € . **1.600 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2016 - Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica / Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata - Destinazione residenziale, Abitazioni civili di tipo economico , Stato conservativo Normale: € 1.400/1.600 al mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 50, Comune di Milano, settore nord, zona Musocco-Villapizzone – Appartamenti vecchi (o da ristrutturare) € 1.400/1.800/mq.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 250/2017**

- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € .1.200/1.900/mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano 3°-S1	mq. 62,00	€ . 80.000	€ . 80.000
<b>Totale</b>			<b>€ . 80.000</b>	<b>€ . 80.000</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.000 ;  
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna  
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno  
Eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: - € . 1.082;  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente: € . 329 così suddiviso:  
cancellazione pignoramento € . 294 ; cancellazione ipoteca volontaria € . 35.

Immobile		
Appartamento al piano 3° con cantina	Valore medio ponderale	€ . 80.000
	Abbattimento forfettario 5%	€ . 4.000
	Spese condominiali arretrate	€ . 1.082
	<b>Totale</b>	<b>€ . 74.918</b>

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 74.918
- Valore arrotondato € **75.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile ( - 15% ) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 63.750
- Valore arrotondato € **63.000**

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

28 settembre 2017

Arch. Maria Luisa Marzorati

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 250/2017**

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura catastale storica
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Contratto di locazione registrato a Milano 6 il giorno 17/01/2017
6. Fotografie dell'unità in esame alla data del sopralluogo
7. Certificato di residenza e di famiglia del sig.

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



MODULARIO  
P. - Om. 3. T. - 211

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

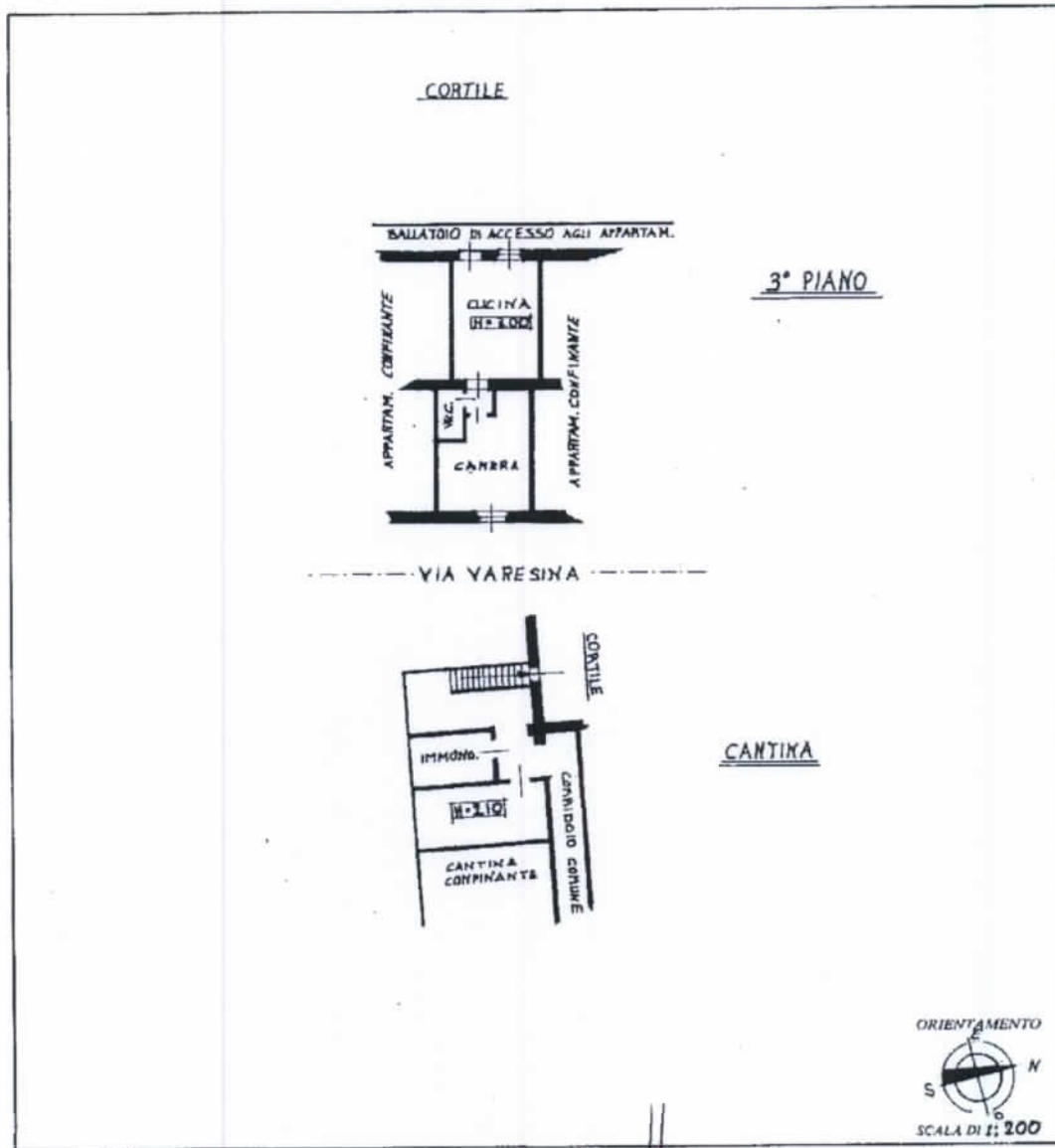
(R. DECRETI-L. 12 APRILE 1976, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MILANO**

Via **YARESINA** n° **199**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° **11532** - 14 APR 1986

PARTITA	14212
FOGLIO	61
MAPP.	244
SUB.	49

Compilata dal **GEOMETRA**

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **MILANO**

DATA **19-3-1986**

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2017 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 61 - Particella: 244 - Subalterno: 49 >  
ingegn. 01  
VIA YARESINA n. 199 piano: 3-S1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 14/04/1986 - Data: 13/07/2017 - n. T99663 - Richiedente: GLLGPP59B28F205Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)