

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Condominio Via Cassinis 65 Milano**

Contro: **Cabrera Salvatierra Luis Artemio + Muedas Otiniano Gisela Mabel**

**R.G.E. n.° 1861/2012**

**Giudice: Dott. Ssa I. Chieffo**  
**Custode Giudiziario: Avv. M. Molinari**

## ELABORATO PERITALE

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

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°. 7199

Iscritto all'Albo del Tribunale al n°. 10519

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

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

Telefono 02878225 – Fax 028052469

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

Giudice: Dott. Ssa I. CHIEFFO  
Perito: Arch. Maria Luisa MARZORATI



**Bene immobile sito in Milano, Via G.B. Cassinis n.° 65**

- Appartamento al 4° piano: F. 586, mapp 81, sub. 702

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

In allegato Atto di Provenienza.

**a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

**A.** Appartamento (A/3) sito in Milano, Via G. B. Cassinis n.°65 , piano 4°.

– appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da un locale e servizi con balcone;

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 38 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni a:

- CABRERA SALVATIERRA Luis Artemio nato a La Libertad il 16 maggio 1977, cod. fisc. CBRLRT77E16Z611M;
- MUEDAS OTINIANO Gisela Mabel nata a La Libertad il 1 marzo 1980, cod. fisc. MDSGLM80C41Z611U;

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- Foglio 586, mappale 81, sub. 702, Via Cassinis n.°65, piano 4°, categoria A/3, classe 3, vani 2, rendita catastale €. 227,24.

I confini in contorno in senso orario: mapp. 79, cortile mapp. 82, parti comuni, diversa proprietà, mapp. 76.

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 Cassinis è situata nella zona periferica a nord della città, quartiere Rogoredo, è inserita in una zona adiacente all'entrata dell'autostrada che conduce alla tangenziale sud. Nelle immediate vicinanze vi è la stazione della Metro Linea Gialla e Ferroviaria di Rogoredo.

La zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiesa, farmacia e negozi al dettaglio. Spazi verdi agricoli nelle vicinanze.

Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico su strada, possibilità di parcheggio nel parcheggio pubblico di servizio alla Metropolitana.

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna

Breve descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, una camera da letto con angolo cucina, una bagno e un balcone.

Il condominio non è dotato di ascensore ; è a carattere popolare con un ingresso pedonale sulla via G.B. Cassinis. L'appartamento, posto al 4° piano, ha un unico affaccio sul cortile interno del numero civico 67.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 38 mq ( dei quali 36 mq di superficie coperta, 2 mq di balcone ) .

Altezza dei locali : 290 cm.

Stato di conservazione e manutenzione: buono ( vedi fotografie allegate )

**c. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo, effettuato con l'ausilio di un fabbro incaricato dal custode giudiziario, in data 11 ottobre 2017, in presenza di un collaboratore dell' Avv. Molinari , l'immobile risulta occupato senza titolo dalla signora Feruffino Suarez Miriam.

Pertanto l'immobile risulta libero.

Verrà comunque indicato in perizia il prezzo dell'immobile sia libero che occupato.



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1861/2012**

**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: nessuno

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 il 6 giugno 2005, ai nn° 40026/9389 per €. 260.000 in favore della Unicredit Banca per la Casa SpA con sede in Milano c.fisc. 13263030150 a garanzia di un mutuo di €. 130.000 e contro i debitori sopra descritti;

– **Pignoramento** trascritto in 12 marzo 2010 ai nn.° 13946/8756 a favore del Condominio in Milano Via Cassinis 65 c. fisc. 95629350158 contro i debitori.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:**

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: **non è accertata la regolarità catastale dell'immobile.**

La disposizione dei locali non corrisponde alla planimetria catastale allegata, in particolare è stato demolito il tavolato che racchiudeva l'angolo cottura. Questa difformità interna all'unità immobiliare è sanabile con una semplice CIAL in sanatoria per opere interne; questa irregolarità incide sul valore di mercato dell'immobile in una sanzione amministrativa più il costo del professionista incaricato per un totale di €. 2.000 circa.

I lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente al 1 settembre 1967 in base a licenza di costruzione di opere edilizie rispettivamente in data 21 luglio 1950, 8 aprile 1951, 31 ottobre 1956, 20 maggio 1957;

riguardo le modifiche successive per l'unità immobiliare in oggetto , unitamente ad altre unità immobiliari facenti parte dello stabile di Via Cassinis 65, è stata presentata in data 21 marzo 1986 n. 98300 di protocollo generale, domanda di sanatoria per abusi edilizi per la quale è stata pagata in unica soluzione la somma di Lire 607.000.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Non prodotto.

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

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso, una camera da letto con angolo cucina, una bagno e un balcone.

Il condominio non è dotato di ascensore ; è a carattere popolare con un ingresso pedonale dalla strada. L'appartamento, posto al 4° piano, ha un unico affaccio sul cortile interno del numero civico 67.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 38 mq ( dei quali 36 mq di superficie coperta, 2 mq di balcone ) .

Altezza dei locali : 290 cm.

Stato di conservazione e manutenzione: buono ( vedi fotografie allegate )

Caratteristiche descrittive:

*Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni pieni e c.a.

*Solai (struttura):* tipologia: travi in c.a.

*Muratura perimetrale:* tipologia: mattoni pieni e c.a.

rivestimento: pietra e piastrelle in klinker

*Infissi interni:* tipologia: ante a battente in legno tamburato

condizioni: buone

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno con vetro singolo

condizioni: buone

protezioni esterne: tapparelle in plastica

*Plafoni:* intonaco tinteggiato di bianco

*Pareti (interne):* forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

*Rivestimento:* bagno: piastrelle in ceramica



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1861/2012**

<i>Pavimenti :</i>	cucina: piastrelle su parete attrezzata piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta in legno,
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata,
<i>Antifurto:</i>	non rilevato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: funzionante certificazioni: non presenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: <i>non rilevato</i>
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante
<i>Termico (impianto):</i>	Bagno principale: doccia, lavabo, water tipologia: autonomo con caldaia a gas condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	non rilevato

Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e della caldaia a gas ) e manutenzione degli stessi.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
4°	residenza	36,00	1,00	36,00	1.600	57.600
4°	balcone	2,00	0,25	0,50	1.600	800
	<b>totale</b>	<b>38,00</b>		<b>36,50</b>	<b>1.600</b>	<b>58.400</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. I balconi, la cantina e il solaio sono calcolati per 1/4 della loro superficie reale.

Valutazione complessiva del bene:

Valore di mercato:

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 in 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: Periferia / Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia - Destinazione residenziale, Abitazioni civili di tipo economico , Stato conservativo Normale: € 1.300 – 1.600/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 50, Comune di Milano, Settore est 392, zona Santa Giulia, Rogoredo – Appartamenti vecchi ( o da ristrutturare ) €. 1.350/1.800 al mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.500/1.900 al mq.



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1861/2012**

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento piano 4°	mq. 36,50	€ 58.400	€ 58.400
<b>Totale</b>			<b>€ 58.400</b>	<b>€ 58.400</b>

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Amministrazione Studio Bordoni/Ravarelli, Via Vallarsa 11, 20100 Milano,

a) Gestione dal 01/01/2015 al 30/09/2016 €. 682,83 spese ordinarie consuntive;

Gestione dal 1/10/2016 al 30/09/2017 €. 872,66 spese ordinarie preventive.

Totale: €. ( 682,83 + 872,66 ) = **€ 1.555,49** ( vedi allegati – Spese condominiali )

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: non risultano spese insolute

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: - € 2.920;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - € 2.000;

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;

Spese condominiali degli ultimi due anni: - € 1.555;

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:

cancellazione pignoramento €. 294 ; cancellazione ipoteca volontaria €. 35.

Immobile		
Appartamento al piano 4°	Valore medio ponderale	€ 58.400
	Abbattimento forfettario 5%	€ 2.920
	Eventuali spese condominiali arretrate	€ 1.555
	Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 2.000
	<b>Totale</b>	<b>€ 51.925</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 € 51.925
- Valore arrotondato **€ 52.000**

**Occupato:**

- Valore dell'immobile ( - 10% )  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 46.800
- Valore arrotondato € 47.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**



**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1861/2012**

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.

16 ottobre 2017

Il perito  
Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale dell'appartamento
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale dell' appartamento , scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Spese condominiali

