

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

promossa da: **ASWS INTERNATIONAL S.r.l. in liquidazione**

contro:

N° Gen. Rep. **1759/2017**

data udienza: 03-10-2018 ore 11:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 001**  
**Bene in Milano – Viale Romagna 2**

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuela di Tocco  
**Codice fiscale:** DTCMNL57A54F205C - **P.IVA** 09923350152

**Studio in:** Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)  
**Telefono:** 0299027512 - 3356249115  
**Email:** archditocco@alice.it  
**Pec:** [ditocco.6212@oamilano.it](mailto:ditocco.6212@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico (A3)

**Dati catastali:** foglio 357, particella 328, sub 707

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dai Signori **.....** con contratto di locazione registrato il **22/07/2016 al n. 7950.**

La durata della locazione è pattuita in anni 4 con decorrenza dal 1° settembre 2016 e con scadenza al 31 agosto 2020.

Il canone annuo di locazione è stato consensualmente determinate tra le parti in €. 6.600,00 da corrispondersi in numero 12 rate mensili anticipate di €. 550,00 ciascuna e scadenti il giorno 1 del mese. (vedi allegato 6)

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001 e 002

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Corpo:** Appartamento

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure penali:** NESSUNA



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Viale Romagna 2 – Milano – 20133

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Prezzo da libero:** € 143.000,00

**Prezzo da occupato:** € 129.000,00

**Bene immobile sito in Milano  
Viale Romagna 2  
Lotto 001 – Appartamento**

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

Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento** sito in Viale Romagna 2 al piano primo, e locale cantina al piano interrato, facente parte di un condominio di sette piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie di circa mq. 48,00.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Proprietà 1/1 di . . .

C.F.

**Descrizione:**

**Foglio 357, particella 328, sub 707**, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 48, rendita € 348,61.

Dati derivanti da Istrumento Atto Pubblico del 28/01/2015, repertorio 5006 del Notaio Roberto Bossi per atto di donazione.

**Confini:**

dell'appartamento: Appartamento di terzi, cortile commune, corridoio di accesso commune, ancora Appartamento di terzi;

della cantina: cantina di terzi, mapp. 331, unità immobiliare di terzi, corridoio commune di accesso;

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

Viale Romagna si trova in zona "Città Studi" nel settore est del commune di Milano.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

A circa un chilometro di distanza si trova il Politecnico e L'Università degli Studi.



La zona è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e a circa 650 metri di distanza si trova il passante ferroviario di Piazzale Dateo.

A circa cinque chilometri di distanza si trova l'aeroporto di Linate che verrà collegato alla zona dalla prossima Linea Blu della Metropolitana con la fermata di Piazzale Susa.

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico normale con parcheggi scarsi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai Signori \_\_\_\_\_ in contratto di locazione registrato il **22/07/2016 al n. 7950**.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificate notarile in atti, facente stato alla data del 03/10/2017, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 14/05/2018, si riporta quanto segue:

#### 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:* **NESSUNO**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **NESSUNO**

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

4.2.1 *Iscrizioni:* **NESSUNA**

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

a favore di \_\_\_\_\_ in liquidazione contro \_\_\_\_\_ per la quota di 100/100, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 23/06/2017 al n. 25524 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26/07/2017 ai nn. 55462/37727.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

**- Revocazione di donazione**

A favore di \_\_\_\_\_ s.r.l. in liquidazione contro \_\_\_\_\_ derivante da domanda giudiziale del 14/04/2016 n. 18314 emesso dal Tribunale di Milano e trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26/04/2016 ai nn. 25851/17504.

**- Annotazione a trascrizione del 03/02/2015 nn. 4910/3441**

Per atto giudiziario del 28/03/2017 n. 3989 emesso dal Tribunale di Milano e trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1





in data 19/05/2017 ai nn. 34992/5089.

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:**

**Identificativo corpo: appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Viale Romagna 2**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, Studio Galuzzi, la situazione debitoria per l'immobile in capo al debitore per l'anno in corso e per l'anno precedente, le spese condominiali ordinarie annue, i millesimi di proprietà, eventuali spese condominiali scadute ed insolute.

Si riporta la situazione debitoria con il condominio dell'esecutata, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore in data del 30/07/2018 come segue:

consuntivo gestione dal 01/01/2017 al 30/04/2018: debito di €. 558,62

preventivo gestione dal 01/05/2018 al 30/04/2019: €. 2.439,08 suddivisa in n. 5 rate con scadenza 17/05 – 03/08 – 06/08 – 05/11 – 05/02/2019.8 (vedi allegato 8)

Spese medie annue circa € 1.900,00 (come riferito dall'Amministratore)

Millesimi di proprietà: 11,35

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Per l'unità immobiliare in oggetto è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in data 03//12/2013 con codice identificativo n. 15146-035846/13. (vedi allegato 7)

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario nel ventennio:**

- quota di piena proprietà

In forza di atto di compravendita del 08/06/1971, repertorio n. 25752

Dal **26/07/1997** al **16/05/2014**

**Proprietario nel ventennio:**

quota di 1/2 di piena proprietà

- quota di 1/2 di piena proprietà

In forza di certificate di denuncia di successione in data 06/02/2014, n. 78/9990/14, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data

16/05/2014, ai nn. 24212/17903.

dal **09/05/2013** al **03/02/2015**



**Proprietario nel ventennio:**

..... - quota di 1/2 di piena proprietà  
 ..... - quota di 1/2 di piena proprietà  
 In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Roberto Bossi, in data 28/01/2015, repertorio n. 205005/3025; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 03/02/2015, ai nn. 4907/3438.  
 dal **06/02/2014** al **03/02/2015**

**Proprietario nel ventennio:**

..... - quota di piena proprietà  
 In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Roberto Bossi, in data 28/01/2015, repertorio n. 205006/3026, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 03/02/2015, ai nn. 4910/3441.  
 dal **28/01/2015** ad **oggi**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato in data **antecedente al 1° settembre 1967**.

L'unità immobiliare nella sua conformazione risulta corrispondente a quanto rappresentato nella scheda catastale.

**7.1 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione dell'immobile**

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato condominiale di sette piani fuori terra, costruito nei primi anni del Novecento, a destinazione prevalentemente residenziale, con la presenza di negozi al piano terra. Le facciate del fabbricato, per tutti i piani, risultano intonacate ad eccezione di un rivestimento in lastre di pietra, presente in facciata fino al primo piano. Tutte le finestre affaccianti su Viale Romagna e su Piazzale Susa sono contornate con elementi decorative in cemento, tinteggiati di colore bianco.

Lo stabile condominiale nelle parti comuni quali scala, androne e pianerottoli si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il condominio è fornito di ascensore e di servizio di portineria.

L'unità immobiliare, in oggetto, è posta al piano primo con accesso dal vano scala e ha singola esposizione sul cortile condominiale.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato composto da un ingresso di disimpegno, un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, Wc, bidet, doccia e attacchi lavatrice).

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle di ceramica. I locali hanno i plafoni e le pareti intonacate e



tinteggiate. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne dell'abitazione sono a doppio battente in legno e vetro, ad esclusione di quella del bagno che è scorrevole. La porta di ingresso, non blindata è rivestita con un pannello di legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, ancora risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio e con persiane in legno all'esterno e antoni in legno all'interno.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico ed idraulico non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la diffusione del calore avviene a mezzo di radiatori in ghisa con valvole termostatiche.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler a gas posto nel bagno.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare di circa mq **48,00** ed è posta al piano primo. L'altezza utile interna è di circa m. 3.38

L'edificio è stato costruito prima del 1° settembre 1967

L'intero fabbricato è composto da 8 piani complessivi, di cui 7 fuori terra e da 1 piano interrato.

#### Caratteristiche descrittive fabbricato e appartamento:

**Fondazioni:** tipologia: non conosciuta

**Strutture verticali:** materiale: mattoni pieni

**Travi (struttura):** tipologia: non conosciuta

**Solai (struttura):** tipologia: non verificabile

**Copertura:** tipologia: a falda – materiale legno

**Scale:** interne

#### Componenti edilizie e costruttive:

**Portone ingresso P.T.** tipologia: porta in ferro e vetro - condizioni: buone

**Porta ingresso** Tipologia: porta a doppio battente in legno non blindata

**Infissi esterni** tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno  
protezione: persiane in legno e Antoni interni in legno  
condizioni: sufficienti

**Infissi interni** tipologia: ante a doppio battente in legno e vetro – condizioni: normali

**Pavim. Interna** materiale: piastrelle in ceramica in tutta la casa - condizioni: buone

**Plafoni** materiale: tinteggiatura con idropittura - condizioni: normali

**Rivestimento** ubicazione: bagno e cucina – materiale: piastrelle in ceramica  
condizioni: buone

**Pareti interne** materiale: forati + intonaco + tinteggiatura





**Impianti:**

<b>Citofonico:</b>	tipologia: audio – condizioni: funzionante certificazione: non conosciuta
<b>Idrico:</b>	autonomo: caldaia ubicata nel bagno alimentazione: lavello e apparecchi sanitari Cucina: lavello Bagno: lavandino, bidet, doccia e WC
<b>Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non verificabile
<b>Telefonico</b>	tipologia: presente
<b>Fognatura:</b>	recapito: rete comunale – condizioni: non ispezionata
<b>Antenna collettiva:</b>	tipologia: autonoma – condizioni: funzionante
<b>Gas:</b>	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano certificazione: non prodotta
<b>Termico:</b>	tipologia: centralizzato - alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa con valvole termostatiche certificazione: non prodotta

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----





**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Per il calcolo delle altre superfici si rimanda alla tabella sottostante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Superficie lorda	46.05	1.00	46.05
Cantina	Superficie lorda	8.60	0.25	2.15
Totale		54.65		48.20
<b>Arrotondato</b>				<b>48.00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;  
 Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 6  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2017  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 2° semestre 2017

**8.3 Valutazione corpo:**

Destinazione	Superficie lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	48,00	€. 3.150,00	€. 151.200,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 151.200,00
Valore Accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 151.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 151.200,00
<b>8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:</b>	
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.( min.5% )	€. 7.560,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 787,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 142.853,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€. 143.000,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€. 129.000,00</b>

**Allegati**

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atti di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Contratto di locazione
- ALLEGATO 7: Copia Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 8: Estratto conto spese condominiali

Data:  
21-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuela di Tocco**

