



**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N° Gen. Rep.721-17

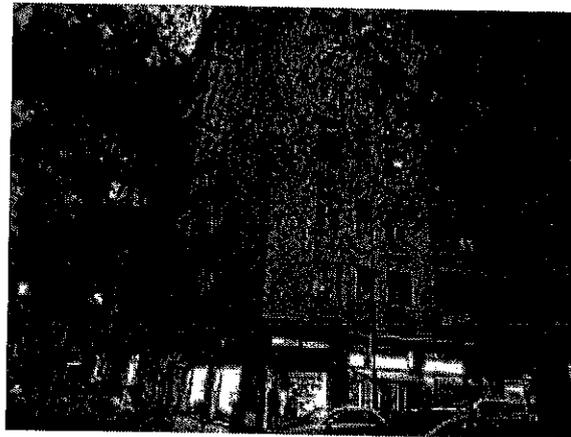
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Giuseppe Fiengo**

Custode: **Sivag**



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 Abitazione + Soffitta**

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano  
Codice fiscale: CTLGPP66H2517540  
Partita IVA: 01154890899  
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano  
Telefono: 3280451910  
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Piazza Firenze

Lotto: Abitazione + soffitta

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/2]

Dati Catastali: foglio 218, particella 207, subalterno 706

2. **Stato di possesso:** abitato della esecutata proprietaria per il diritto di  $\frac{1}{2}$  e per diritto di assegnazione dell'immobile in riferimento alla Omologa di separazione del Tribunale di Milano del 28-10-2009 Trascritto in atti dal 28-12-2009 [REDACTED] - Verbale di Separazione consensuale con Assegnazione Beni.  
L'immobile risulta abitato [REDACTED]

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no, ascensore presente ma con porta d'ingresso non a norma e non adeguabili.

### 4. Creditori Iscritti:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Importo stimato

Prezzo dal libero: € 435.997,27

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "assegnazione con riferimento all'omologa", arrotondano:

Prezzo da occupato: € 224.000,00



**Beni in Milano  
(Milano) Piazza**

**Lotto: Abitazione e soffitta**

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

**Abitazione di tipo [A3] sito in: Milano - (Mi), Scala B Piano 1° int. 17 + solaio posto al piano 9  
Scala B Int. 7 sub 742**

**Quota e tipologia del diritto:**

➤

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

**foglio 218, particella 207, subalterno 706**

Via Piazza n. 6, comune Milano, categoria A3, classe 3, consistenza 7, vani, superficie totale 110 mq/superficie totale escluse aree scoperte, rendita € 1.229,17 + 11,93

Derivante da: variazione nel classamento (n. 65990./2010) del 08/06/2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini:

- appartamento in senso orario da Nord: vano scala A e cortile interno, appartamento int. 102 della scala A, Piazza Firenze, Via Caracciolo, appartamento int. 104 della scala B.
- del solaio: vano macchina ascensore e corridoio, solaio 903, Piazza Firenze, solaio 905.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo del 8-11-18 ed al rilievo ed al confronto con la planimetria catastale, non si riscontrano difformità.

Regolarizzabile mediante: Su quanto visionato e riscontrato non necessita di intervento

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Note: 0,00

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

L'immobile risulta collocato in un'area a nord-ovest del comune di Milano in una zona semiperiferica caratterizzata da edilizia residenziale. L'edificio condominiale si presenta in buono stato di mantenimento ed è composto da 9 piani fuori terra.

**Caratteristiche zona:** Decentramento Nord-ovest, periferica

**Area urbanistica:** residenziale, mista elevata presenza di negozi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non lontano Parco Industria Alfa Romeo, Parco Monumentale



**Attrazioni storiche:** Centro di Milano a 4 km.

**Principali collegamenti pubblici:** metropolitana Linea Lilla , Rossa 1.50 km a piedi

**Servizi offerti dalla zona:** negozi vendita

**Ospedale:** non in zona, Buzzi 1.00 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato [redacted] proprietaria per il diritto di ½ e per assegnazione dell'immobile in riferimento all'Omologa di separazione del Tribunale di Milano del 28-10-2009 Trascritto in atti dal 28-12-2009 [redacted] - Verbale di Separazione consensuale con Assegnazione Beni.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati, pertanto l'immobile è da considerarsi libero da contratti di locazione e/o comodati d'uso.

### 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:

ISCRIZIONE del 15/12/2016 - [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 11057 del 17/10/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 12/12/2014 - [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 08/07/2014 - [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 01/07/2013 - [redacted]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

##### 4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 27/03/2017 - [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
ATTOTRAVIVI-VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI  
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 21/11/2007 [REDACTED]  
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico

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

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento, variano da 3300 a 3500 annue salvo conguaglio.**

**Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima:** le spese insolute per l'ultimo biennio in base a quanto indicato risultano: 3063,89+ 24,09+ 3788,00 + 16,75= **€.6.892,73**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia, dall'amministrazione:** a breve nessuno, deliberate e già eseguita sostituzione lampade con nuove a Led, 650€ per ogni scala .

**Millesimi di proprietà:** appartamento 19.48, soffitta 0.74

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no, in assenza dell'impianto ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** si presente,

**Indice di prestazione energetica:** - Classe D

**Antenna:** Centralizzata sia digitale terrestre che satellitare

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

**Avvertenze ulteriori:** riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione a gas metano; valvole termostatiche e contabilizzatori installati sugli elementi negli appartamenti.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

In forza di atto pubblico del 13-11-2007 a rogito del dott. Elia Benedetto Antonio in atti dal 22/11/2007 n. rep. 65005 rogante a Milano Elia Benedetto Antonio

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED]  
[REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Immobile edificato ante 1967.

Successive modifiche: per tale punto si è provveduto a presentare istanza di accesso atti presso il Comuni di Milano, dall'ufficio è pervenuta in data 23-10-2018 lettera con la quale si indica eventuale documentazione dell'edificio non è reperibile, in quanto come da informativa del settore Cittadella degli Archivi, risultano prelevati in data 23-11-1959 da altri uffici e mai restituiti. Risulta invece presentata copia di un progetto di DIAP.G. 277795/2008 e competenza zonale. Esiste la comunicazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale, protocollo P.G. 809415/2009, del 27-10-2009.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A/2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Regolarizzabile mediante: -

Costi di regolarizzazione: Nessuno

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: -

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A/2]**

L'immobile ha accesso da un portone posta al piano terra di un edificio a 9 elevazioni fuori terra. Da questo si accede alla scala a sx che porta al piano primo ove si trova l'unità abitativa. L'immobile in oggetto è posto a sx della scala comune. E' composto, da un ingresso ampio, un grande soggiorno, una zona cottura a vista, dal corridoi si accede alla camera da letto matrimoniale, ad una seconda



stanza da letto, di fronte si trova un'altra cameretta, in fine in fondo al corridoio si accede ad un ampio bagno padronale ed un bagno lavanderia.

L'intero appartamento è stato ristrutturato nel 2008 con materiali di ottima rifinitura come mono-cotture massive colore nero, parquet lungo i corridoi, e le camere da letto, oltre a ceramiche di rivestimento per il bagno.

Il bagno padronale è attrezzato anche con una vasca idromassaggio.

E' provvisto di impianto di climatizzazione centralizzato, ripartibile in zona giorno e notte, di valvole termostatiche, di porta blindata doppia mandata, di zanzariere e grate su cortile interno.

A servizio del condominio insiste il servizio di portineria.

## 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: -

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 110 tra verifica e catastale, appartamento, rilevata, mq. 111.

E' posto al piano: primo piano

E' provvisto di cantina/soffitta: si

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo compreso nel 2008

Ha un'altezza media interna di circa: 2.88 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in **ottimo stato di mantenimento**, sia internamente che sulle parti condominiale.

Condizioni Generali dell'immobile: Ottimo, l'immobile non necessita di una ristrutturazione/manutenzione, gli impianti sono funzionanti, ma non è stata fornita la certificazioni. Esiste un difetto, nel pavimento della camera da letto matrimoniale, dove si evince un lieve sollevamento del parquet per un problema d'infiltrazione ora eliminato. Necessitano solo la necessità di personalizzare le tinte.

## Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: <b>immobile ubicato a piano primo</b> materiale: per scale interne, <b>scaglia di marmo</b>
Solai	tipologia: presumibilmente in <b>soletta in c.a. non visibile</b> condizioni: <b>discrete ad occhio nudo</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e laterizi</b> - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: alluminio protezione: <b>tapparelle</b> /non presenti materiale protezione: condizioni: /ottime
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> / materiale: <b>alluminio e vetro</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: buone



- Pavim. Esterna materiale: androne e scale **lastre di scaglie di marmo e cemento**  
condizioni: buone
- Pavim. Interna materiale: **piastrella** monocottura massiva condizioni: **ottime**  
materiale: **parquet** condizioni: **ottime**  
materiale: **ceramiche** condizioni: **ottime**
- Plafoni materiale: **stabilitura in gesso/ e carton gesso**
- Portoneddiingresso tipologia: **blindata** materiale: **ferro e legno**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **ottime**
- Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: ceramica condizioni: **ottime**  
- Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2.10 circa
- Rivestimento Ubicazione: **bagno** materiale: **gres** condizioni: **ottime**  
- Note:
- Pavimentazione Ubicazione; ingresso/sogg. letto, ceramica;  
bagni ceramica/gres.  
Condizioni: **ottime**
- Impianti:**
- Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **centralizzata**  
conformità: - Note: Secondo quanto comunicato
- Ascensore tipologia: **presente** condizioni: **buone**  
conformità: si secondo indicazioni amministrazione
- Citofonico tipologia: **audio** condizioni: non riscontrabile conformità: **video citofono**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: sufficienti, conformità:  
**a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione**  
- Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.
- Gas tipologia: **con tubazioni non riscontrabile**
- Idrico tipologia: **sottotraccia**  
- Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca
- Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: Non presenti  
condizioni: Ottimo con valvole termostatiche.  
- Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale per confronto catastale e rilievo	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale				
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Soffitta		5	0,30	1,5
<b>Totale</b>				<b>111,5</b>



Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale, dal progetto e dal rilievo.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2017

Zona: Milano Nord-Ovest - di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato (€/mq): Ag. Entrate 3700/4800

Valore di mercato (€/mq): Ag. Omi 3250/4200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: sufficiente

Valore Medio: €/mq. 4000 - Valore applicato in base allo stato di decoro ed alle caratteristiche dell'immobile **€/MQ 4.200,00.**

**Accessori:**

A.1 Cantina/ Soffitta: presente

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento - necessita di verifica solo per aggiornamento certificazione non prodotto -

Impianto a norma: Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive mod. o integr.

Note: secondo quanto riscontrabile ad occhio nudo, a Norma

Riscaldamento: autonomo con valvole termostatiche

Stato impianto: a gas

Epoca di realizzazione/adeguamento: dall'anno di realizzazione, e ristrutturazione

Impianto a norma: non riscontrabile, presumibilmente si

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: si canalizzato e ripartibile zona giorno /notte. Autonomo

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive, non prodotta

Impianto antincendio: No

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Ascensori montacarichi e carri ponte: Si  
L'immobile dispone di ascensore.  
Carri ponte non presenti.

Antenna: centralizzata con digitale terrestre e satellitare

Scarichi:  
Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:  
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari, parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

### 8.3 Valutazione corpi:

## A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Soffitta



## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento + solaio	111	€ 4.200,00	€ 466.200,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 233.100,00
Valore complessivo diritto e quota 1/2			€ 233.100,00

Oltre il più probabile valore dell'immobile, si è calcolato il valore per l'assegnazione della casa equiparabile al diritto d'uso dell'immobile in funzione dell'età della sig.ra Palermo.

Non essendo stato indicato un termine di scadenza della stessa, in base ai parametri di riferimento si ottiene:

Valore vitalizio € 223.776,00

Valore della nuda proprietà € 242.424,00

**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 occulti come da disp. del G.E. € 466.200,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 442.890,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.892,73
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
- Valore di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 435.997,27

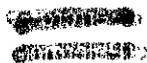
Valore Immobile della sola nuda proprietà escluso il diritto di abitazione: € 242.424,00

**8.5 Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti come da disp. del G.E. € 230.302,808
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 6.892,73
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



➤ Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>8.6 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 223.410,08
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "assegnazione con riferimento all'omologa", arrotondano:	€ 224.000,00



Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Separazione ed assegnazione della casa
- 06) Visura Ipotecaria
- 07) Risposta Agenzia Entrale - Verifica i contratti di affitto o locazione
- 08) Documenti Comune di Milano
- 09) Documento Dia + Fine Lavori
- 10) Risposta Amministratore
- 11) Ace
- 12) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 13) Onorario e spese del Ctu

Milano 4-12-18

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Catalano

