

## **TRIBUNALE DI MILANO**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA RISMONDO, 111 - MILANO**  
contro.

**R.G.E. n.° 2042/2015**

**Giudice: Dott.ssa Francesca R. Bisegna**

### **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@fiscali.it](mailto:archmarzorati@fiscali.it)

pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

<b>LOTTO 1</b>	<b>Appartamento in Milano</b> <b>Via Francesco Rismondo n.° 111, piano 4°- 5°</b>
----------------	--

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

Identificativo a corpo:

Appartamento sito in Milano, Via Francesco Rismondo n.° 111, piano 4°-5°:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno con annesso un vano di solaio al piano sottotetto.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 69,8 mq di cui 57,0 di abitazione e 12,8 di solaio, calcolata come da tabella riportata al punto 7.

- Quota e tipologia del diritto:  
piena proprietà per la quota di 1/2 a:

-----

piena proprietà per la quota di 1/2 a:

-----

- Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al:  
Foglio 368, mapp. 128, sub. 22, piano 4-5, Categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale 63 m<sup>2</sup>, Rendita € 382,18.

Confini da nord est in senso orario:

- dell'appartamento: pianerottolo comune e appartamento proprietà di terzi; cortile comune; muro perimetrale; appartamento proprietà di terzi.
- del vano di solaio: solaio proprietà di terzi; cortile comune; muro perimetrale; corridoio comune di accesso.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Caratteristiche della zona: la via Rismondo è situata nel quartiere di Baggio, zona periferica del settore ovest del Comune di Milano; ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale e secondariamente commerciale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con negozi al dettaglio, supermercati, scuole ed uffici pubblici.

Discreta la possibilità di parcheggio pubblico.

Buona la presenza di verde privato e pubblico con il Parco delle cave a poche decine di metri.

Attrazioni storiche e architettoniche: centro storico di Baggio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

In data 8 giugno 2016 la sottoscritta ha inviato a mezzo posta elettronica all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Milano 6, la richiesta per la verifica della sussistenza o meno di contratti di locazione validi aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetti "danti causa" gli esecutati. Ad oggi, nonostante i ripetuti solleciti, il suddetto Ufficio non ha ancora evaso la richiesta. La sottoscritta provvederà a depositare opportuna integrazione non appena riceverà la dovuta comunicazione.

Si segnala comunque che al momento del sopralluogo, effettuato in data 23 giugno 2016, l'appartamento era abitato dalla signora \_\_\_\_\_ figlia

L'esecutato, \_\_\_\_\_  
salute presso l'altra figlia, in via San Basilio n. 7 – Milano.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2042/2015**

Si allegano alla presente i certificati di residenza degli esecutata che sono coerenti con quanto riscontrato.

Nella presente relazione verrà indicato il valore del bene come libero.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. 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: Nessuno

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 1 in data 3 marzo 2005 ai nn. 14035/3039 a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vicenza c.f. 00204010243 per un importo di euro 290.000,00, capitale di euro 145.000,00 e contro F
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 1 in data 24 settembre 2015 ai nn. 52380/36600 a favore di CONDOMINIO DI VIA RISSMONDO N. 111 con sede in Milano c.f. 95605860154 per un credito di euro 7.363,72 oltre interessi e spese e gravante sulla quota intera del bene in esame e contro gli esecutati

Altre trascrizioni: nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

Conformità urbanistico-edilizia: a seguito di sopralluogo svolto in data 23.06.2016 e a seguito di accesso presso l'ufficio visure del comune di Milano si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento (vedi cap. 7).

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale dell'appartamento. La disposizione dei locali corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (vedi cap. 7).

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

Sulla base delle dichiarazioni rilasciate al sottoscritto dall'Amministratore pro tempore dr. Bruno Cazzaniga, si segnala quanto segue:

- L'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali è pari a circa:  
**€ 1.600,00**
- Le spese insolute a carico degli esecutati sono ad oggi pari a:  
**€ 6.361,96**

Cause in corso: ( diverse dal pignoramento ) nessuna

**Eventuali contratti di locazione:** vedi cap. 3.

L'immobile risulta abitato dall'esecutata con una figlia.

**Attestato di Prestazione Energetica:** non presente. Dalle verifiche effettuate presso il CENED, non risulta registrato alcun attestato di prestazione energetica.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

L'immobile oggetto di pignoramento è catastalmente ( situazione degli intestati al 07/06/2016 ) in ditta agli esecutati signori:

—

—

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2042/2015**

Dati derivanti da: atto di compravendita del 28 febbraio 2005 rep. 13794/7214 a rogito notaio Luca Zona di Milano, trascritto a Milano 1 in data 3 marzo 2005 ai nn. 14034/8094.

Al momento dell'acquisto i signori erano coniugi in regime di separazione dei beni.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Ali Abdel Rahman Mohamed nato a Ismalia (Egitto) il 18 luglio 1968 e Mohamed Abballa Amani Abdel Rahman nata a El Dakahlia (Egitto) il 3 giugno 1972 in forza di atto di compravendita del 22 settembre 1998 rep. 36519/3581 a rogito notaio Conte Maurizio Attilio di Corsico e Trascritto a Milano 1 in data 25.09.1998 ai nn. 38920/27173.
- Tesserini Paolo nato a Milano il 30 marzo 1972 e Santini maria Teresa nata a Correggio il 21.10.1929 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Conte Maurizio Attilio di Corsico del 10 aprile 1997 rep. 34247 trascritto a Milano 1 in data 24 aprile 1997 ai nn. 15301/10603.
- Mandelli Mario nato a Inzago il 14 agosto 1926 e Quinterni Maria Adriana nata a Milano il 15 gennaio 1936 proprietari per titoli anteriori al ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 così come risulta dalla documentazione agli atti ed in particolare dall'atto di provenienza. Dallo stesso atto risulta che successivamente non sono state eseguite modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

La sottoscritta ha comunque protocollato in data 23.06.2016 richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e per acquisire copia dell'autorizzazione di abitabilità.

Si segnala che nel corso dell'accesso agli atti è stata acquisita la copia della Licenza per Opere Edilizie n. 1462 atti 66077/14204/1955 rilasciata in data 15 giugno 1955.

Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una completa conformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal Comune e coerentemente rappresentato sulla planimetria catastale del 27.12.1956.

**Si dichiara pertanto la conformità edilizia e catastale.**

Lo sportello unico del Comune di Milano a seguito della sopraccitata richiesta non ha ad oggi ancora reperito la Licenza di Occupazione (abitabilità). Verrà eventualmente depositata successivamente.

**Descrizione appartamento**

L'accesso al bene è stato effettuato in data 23 giugno 2016 alla presenza dell'esecutata \_\_\_\_\_ della sottoscritta accompagnata dal proprio collaboratore dott. Carlo Carretta.

L'appartamento in esame è parte di un fabbricato posto sulla via Rismondo al civico 111 edificato alla metà degli anni '50 del secolo scorso e tipologicamente attribuibile all'edilizia economica del periodo. Il fabbricato ha una forma rettangolare, è arretrato rispetto alla strada ed è di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno e con annesso un vano di solaio nel piano sottotetto.

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2042/2015**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 69,8 mq di cui 57,0 di abitazione e 12,8 di solaio, calcolata come da tabella riportata al punto 7.

Identificato al Catasto del Comune di Milano come segue:  
intestazione:

- piena proprietà per la quota di 1/2 a:
- piena proprietà per la quota di 1/2 a:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 368, mapp. 128, sub. 22, piano 4-5, Categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale 63 m<sup>2</sup>, Rendita € 382,18.

Confini da nord est in senso orario:

- dell'appartamento: pianerottolo comune e appartamento proprietà di terzi; cortile comune; muro perimetrale; appartamento proprietà di terzi.
- del vano di solaio: solaio proprietà di terzi; cortile comune; muro perimetrale; corridoio comune di accesso.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio nella misura complessiva di 37,5 millesimi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 290 cm.

**Consistenza analitica e valutazione**

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	€/ m <sup>2</sup>	Valore intero
Appartamento	m <sup>2</sup> 57,00	1,00	m <sup>2</sup> 57,00	1.120,00	€ 63.840,00
Vano di solaio	m <sup>2</sup> 12,80	0,20	m <sup>2</sup> 2,56	1.120,00	€ 2.867,20
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 69,80</b>		<b>m<sup>2</sup> 59,56</b>	<b>1.120,00</b>	<b>€ 66.707,20</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. Il vano di solaio è stato calcolato moltiplicando la superficie effettiva per il coefficiente di 0,20.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: pilastri in cemento armato,
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: laterocemento condizione: discrete
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: laterizi con intonaco e tinteggiatura per esterni condizioni: scadente la tinteggiatura
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: falde spioventi con manto in tegole condizioni: non rilevate
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte in legno tamburato condizioni : sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in alluminio con doppio vetro condizioni: discrete
<i>protezioni esterne:</i>	tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 10 cm con intonaco tinteggiato di bianco
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno - materiale: ceramica 15x15 fino ad 1,5 m

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2042/2015**

	ubicazione: angolo cottura - materiale: ceramica 15x15 fino h 1,60 m
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in ceramica 30x30 in tutti i locali
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	del tipo blindato con rivestimento in legno tinto noce e spioncino centrale.
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: non rilevata certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V con prese e interruttori dell'epoca e quadretto d'utenza collocato in ingresso condizioni: sufficienti certificazioni: non presenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, collocato in ingresso condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	Bagno: vasca, lavandino, water e bidet. Acqua calda sanitaria: caldaia collocata in cucina. tipologia: centralizzato condominiale a gas metano con terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa in tutti i locali. condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Prestazione Energetica non presente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 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. 48 – pubblicati nel mese di marzo 2016, per la zona in esame.

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:

**€ 1.120,00 /mq.**

### **8.2. Fonti di informazioni:**

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2015 - Comune di Milano – Fascia/zona: suburbana – Baggio, Q. Romano, Muggiano - Codice di zona: E5 – Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale: € 1.450 ÷ 1.750/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2016 (TeMA n. 48), Comune di Milano – Zona

**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2042/2015**

periferica Baggio - Quinto Romano, Appartamenti vecchi (o da ristrutturare)  
€ 1.300 ÷ 1.500/mq.

- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 900÷2.700/mq.

**8.3. Valutazione commerciale:**

	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
Lotto 1	Appartamento	mq. 59,56	€. 66.707,20	€. 66.707,20

**8.4. 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: sul valore dell'intero di 66.707,20 **€ 3.335,00** arrotondato
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
- Per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: **€ 3.200,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- 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: n. 1 pignoramento x €. 294; n. 1 ipoteca volontaria x € 35,00 per un totale di: **€. 329,00**
- Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, considerata la ridotta superficie utile di 47,32, la creazione di due unità abitative indipendenti non è possibile poiché per l'attuale regolamento edilizio la superficie minima di un appartamento deve essere di 28 mq.  
Si dichiara pertanto che **l'unità immobiliare non è divisibile.**

<b>Tabella riepilogativa decurtazioni</b>	
Valore medio ponderale	€ 66.707,20
Decurtazione 5%	€ 3.335,00
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 0,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 3.200,00
<b>Totale</b>	<b>€. 60.172,20 #</b>

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto:**

**Libero:**

- Valore dell'intero dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 60.172,00**  
**Valore arrotondato € 60.000,00**

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.

21 luglio 2016

Il perito arch. Maria Luisa Marzorati