

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO GALLARATE 34/36**

contro:

N° Gen. Rep. 1493/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.5.2019

Giudice delle esecuzioni: **dott. M.G. MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**MILANO, viale Certosa n.123**  
**Lotto 1 – foglio 180 mappale 419 sub. 57**

**Indice:**

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA
- 2- DESCRIZIONE GENERALE
- 3- STATO DI POSSESSO
- 4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 5- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 6- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 7- PRATICHE EDILIZIE
- 8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it

**Bene in Milano  
viale Certosa n.123**

**PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**Punto a) del verbale di giuramento:**

In data 14.12.2018 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 19.12.2018 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 12.3.2019 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo dell'immobile esecutato con l'ausilio Custode Giudiziario.

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizionale in atti e verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria centrale del Tribunale di Milano.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: sì.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: sì.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: sì.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: sì.
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: no
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

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

**Abitazione (A/3) sito in Milano**

**Viale Certosa n.123**

**foglio 180 mappale 419 sub. 57**

Viale Certosa n.123, piano 5-S1, Z.C. 2 categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 57 mq., rendita € 464,81 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale del 29.5.1962 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

abitazione: cortile comune, vano scala comune, altra proprietà e altra proprietà.

cantina: cantina n.36, cantina n. 27, cantina n. 34 e corridoio comune.

**Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati**

- **Proprietà di 1/1**

di

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale del 29.5.1962 (vedasi all. 2).

## **2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 3 e 4):**

Caratteristiche zona: semi-periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi discreti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Autostrada dei laghi, Venezia-Milano metropolitane e Bus.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

## **3.0 STATO DI POSSESSO:**

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che il bene è libero.

## **4.0 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

-ipoteca per € 134.024,76 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 10909/1481 del 28.2.2013.

4.2.2 Pignoramento

-a favore di Condominio di via Gallarate 34/36 contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 59496/41383 del 20.7.2018.

## **5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono circa € 1.250 (vedasi all.5).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

come si evince dagli dalla medesima comunicazione dell'Amministratore, risultano debiti residui relativamente all'anno in corso e al precedente pari a € 1.740,32 (vedasi all.5).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificate

## **6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Lo scrivente ha esaminato la certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Aurelio Gavazzi, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 6), da cui è emerso quanto segue:

- A- ha acquistato la quota pari a 1/3 del bene da , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 85398/48128 del 10.11.2005 (vedasi all. 7).
- B- Altresì, la restante quota pari a 2/3 è stata acquisita (insieme a per la quota complessiva di 1/3 del bene), a seguito di successione da , deceduta il 13.6.2004, Uff.

del Registro di Milano n° 1228/2005 del 27.7.2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 69807/40797 del 10.9.2007 e accettazione tacita di eredità da parte di , trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 3845/1922 del 12.10.2005 (vedasi all.8).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

## **7.0 PRATICHE EDILIZIE:**

**ATTO DI FABBRICA precedente il 1° settembre 1967.**

### **7.1 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: Delibera di Adozione n°25 del 13.7.2010, Approvazione Delibera n°16 del 22.5.2012 e pubblicazione sul BURL n°47 del 21.11.2012.

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano.

#### **Descrizione:**

Bene sito nel Comune di Milano, viale Certosa n. 123, consistente in **abitazione** posta al piano quinto e composta da due vani, bagno e cucina, oltre a vano cantina al piano interrato (vedasi all. fot. 9-12).

Uno dei vani presenta il pavimento costituito da quadrotti di parquet, altresì l'altro vano presenta il pavimento rivestito in marmo posato ad *opus incertum*; infine, i due restanti vani presentano pareti e pavimenti rivestiti con piastrelle.

La dotazione igienica del bagno è comprensiva di vaso igienico, bidet e piatto doccia.

Il locale ad uso cantina, accessibile da una porta in legno, presenta pareti al rustico e pavimento costituito da un battuto di calcestruzzo (vedasi all. 13).

### **1. Quota e tipologia del diritto**

#### **➤ Proprietà di 1/1**

di

Abitazione: Milano, viale Certosa n.123.

Superficie complessiva di circa mq **52,58**

Condizioni Generali dell'immobile: presenta un buon stato di manutenzione al netto di qualche serramento che richiederebbe un intervento di manutenzione.

### **Caratteristiche descrittive dello stabile:**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Il bene eseguito è parte di un complesso che si sviluppa attorno ad un cortile comune; quest'ultimo è accessibile dal viale Certosa tramite un cancello in cui è localizzata anche la portineria.

Ogni fabbricato, di sette piani fuori terra, presenta la struttura con pilastri e travi in calcestruzzo oltre che tamponamenti in laterizio rivestiti da intonaco perlopiù tinteggiato. I balconi, definiti da una soletta di calcestruzzo posta a sbalzo, sono delimitati da parapetti composti da bacchette in ferro (vedasi all. fot. 14-17).

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano serramenti in parte in legno con specchiature in vetro semplice e, in parte, con serramenti in alluminio rivestiti in PVC con specchiature in vetro-camera; ogni finestra è altresì dotata di tapparelle.

Ogni edificio è accessibile da distinte porte definite dalle lettere dell'alfabeto; l'immobile eseguito si trova in coincidenza del portone identificato con la lettera E. Tramite una porta in alluminio anodizzato si accede direttamente al corpo scale e all'ascensore, che consentono il collegamento verticale.

Le cantine pertinenziali sono raggiungibili tramite una porta posta in coincidenza del corpo scale; ogni vano è disimpegnato da corridoi comuni.

In generale, il complesso presenta un discreto stato di finiture e un buon stato di manutenzione.

#### Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V  
condizioni: da verificare e normalizzare

Termico: tipologia: di tipo centralizzato con terminali in ghisa. Non è presente la caldaia per la produzione di acqua calda.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna, come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	51,14	100%	51,14
Balcone	sup lorda di pavimento	2,64	30%	0,79
Cantina	sup lorda di pavimento	3,24	20%	0,65
<b>TOTALE</b>		<b>57,02</b>		<b>52,58</b>

### **8.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al 2° semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

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 e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, 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.

Infine, al calcolo determinato del valore del bene si è considerata una riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 2.500 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 1.250, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.5).

**Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

**8.3 Valutazione****A – Sub. 57**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	51,14	€ 2.200,00	€ 112.508,00
Balconi	0,79	€ 2.200,00	€ 1.738,00
Solaio	0,65	€ 2.200,00	€ 1.430,00
<b>TOTALE</b>	<b>52,58</b>	€ 2.200,00	€ 115.676,00

Attenendosi al modello in uso alla sezione, e come richiesto nel quesito, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerabili dallo scrivente perito.

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

- € 5.783,80

Spese ordinarie del biennio:

- € 2.500,00

Valore immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto in cui  
si trova:

€ 107.393,00

**Arrotondato a € 107.000,00 (centosettemila) che  
rappresenta il valore a base d'asta del bene eseguito  
libero e nello stato in cui si trova.**

\* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento

giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 28.3.2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.180; mapp. 419; sub.57;
- 2- Scheda catastale del 29.5.1962;
- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Atti di provenienza;
- 10/17- Allegati fotografici;
- 18- Descrizione ai fini della vendita;
- 19- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 20- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

Allegato

Allegato 2

Data presentazione: 29/05/1962 - Data: 29/12/2018 - n. T33937 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

MODULARI  
E. - Cat. S. T. - 301



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

158353

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

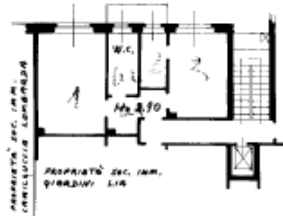
(IN PROMPTO-LEGGE DI APPLICAZIONE DEL D.L. 30/4/86)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MILANO Via GALLARATE N° 34  
Ditta SDC. IMMOBILIARE GIARDINI LIA s.p.a. con sede in MILANO - VIA J. PALMA 4  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

I. N° 0382783

PIANO QUINTO

CORTILE



PIANO CANTINATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal  
(Titolo, nome e cognome dell'autore)

Inscritto all'Albo 29 MAR 1962

della Provincia DOTT. ARCHITETTO

DATA ULDERICO FORNI

Firma: MILANO

VIA AURELIO SAFFI 17

ISCRITTO  
ALBO DEGLI  
ARCHITETTI  
DI MILANO  
DAL 1937

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/12/2018 - Comune di MILANO (F205) - < Foglio: 180 - Particella: 419 - Subalterno: 57 >  
VIALE CERTOSA n. 123 piano: 5-S1 scala: 3;

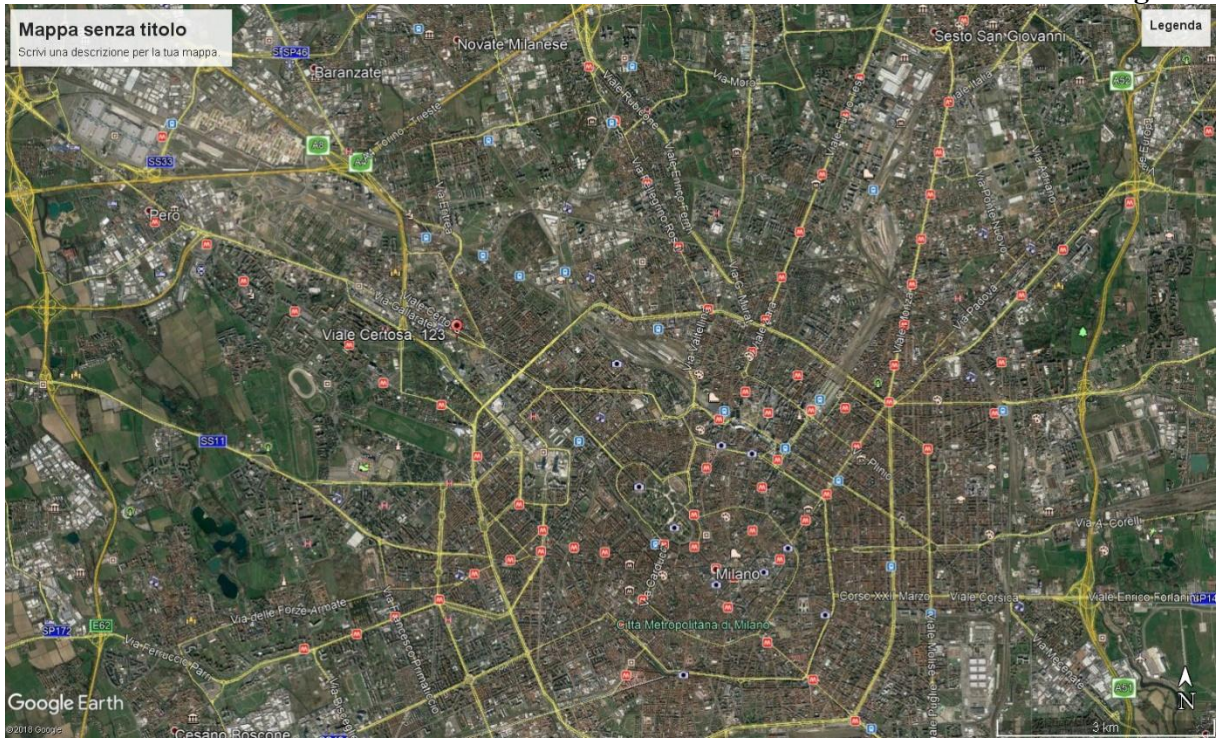
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/05/1962 - Data: 29/12/2018 - n. T33937 - Richiedente: RSSDNC65P08C573E

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



**Allegato 3**




**Allegato 4**



**Allegato 5**

**Allegato 6**

**Allegato 7**

MODULARIO F-TASSE-170		MOD.240 MECC (Tasse)
<b>AGENZIA DELLE ENTRATE</b>		
<b>CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA</b>		
<b>UFFICIO DI</b>	MILANO 6 == D'UFFICIO	PAG. 2 DI 2 27/07/2005
A richiesta		
SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE		
ESTREMI DELLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO		
DATA .....		
NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE .....		

**Allegato 9**



**Allegato 10**



**Allegato 11**



**Allegato 12**



Allegato 13



Allegato 14





**Allegato 15**



**Allegato 16**



Allegato 17



## Allegato 18

### DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Bene sito nel Comune di Milano, viale Certosa n. 123, consistente in **abitazione** posta al piano quinto e composta da due vani, bagno e cucina, oltre a vano cantina al piano interrato. Il bene è libero.

Il bene risulta così censito:

#### **foglio 180 mappale 419 sub. 57**

Viale Certosa n.123, piano 5-S1, Z.C. 2 categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 57 mq., rendita € 464,81.

Confini (da nord in senso orario):

abitazione: cortile comune, vano scala comune, altra proprietà e altra proprietà.

cantina: cantina n.36, cantina n. 27, cantina n. 34 e corridoio comune.

**Valore a base d'asta del bene è pari a € 107.000 (centosetteemila euro).**

## **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

### **Provenienza del bene:**

- ha acquistato la quota pari a 1/3 del bene da , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 85398/48128 del 10.11.2005.
- Altresì, la restante quota pari a 2/3 è stata acquisita (insieme a per la quota complessiva di 1/3 del bene), a seguito di successione da , deceduta il 13.6.2004, Uff. del Registro di Milano n° 1228/2005 del 27.7.2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 69807/40797 del 10.9.2007 e accettazione tacita di eredità da parte di , trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 3845/1922 del 12.10.2005.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

### **Pignoramento:**

-a favore di Condominio di via Gallarate 34/36 contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 59496/41383 del 20.7.2018.

**Iscrizioni:** alla data di trascrizione del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni gravanti sul bene esecutato:

-ipoteca per € 134.024,76 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 10909/1481 del 28.2.2013.