

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **899/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con solaio**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Studio in:  
Email:  
Pec:

## INDICE SINTETICO

<b>RG 899/2014</b>	
<b>LOTTO 001 - Appartamento con solaio</b> In Milano Viale Certosa 89	
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>
	<b>Appartamento</b> Comune di Milano <b>foglio 180, particella 301, subalterno 11, Z.C. 2,</b> categoria A/5, Cl 4, consistenza 2,5 vani, Totale 45 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita € 232,41 Viale Certosa 89 piano 2-5
	Conformità catastale NO É necessaria nuova pratica Docfa per variazione scheda catastale per diversa distribuzione spazi interni e aperture finestrate € 500
<b>2</b>	<b>Descrizione generale</b>
	In zona periferica ben servita del Comune di Milano
<b>3</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Occupato dagli esecutati
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>
	Creditore iscritto:
	Creditore interventuo
	Creditore procedente
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>
	<b>Appartamento</b> L'immobile è accessibile ai disabili, fabbricato con ascensore. Il condominio è generalmente moroso e privo di regolamento condominiale.
	Indice prestazione energetica Classe Energetica G 284,84 Kwh/mq anno valida fino al 26/10/2016
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>
	Continuità nelle trascrizioni <b>Si</b>
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie</b>
	Irreperibilità da parte del Comune per le modifiche del decennio 1990/2000 Atti di fabbrica non ancora visionati Immobile Ante 67
	Conformità edilizia NO Diversa distribuzione spazi interni e apertura finestrata Necessaria presentazione pratica edilizia in sanatoria € 1.500 + iva e oneri - professionista € 1.000 oblazione
<b>8</b>	<b>Valutazione del lotto</b>
	Prezzo a mq € 1.452,00
	Valore commerciale immobile € 66.840,00
	Prezzo da libero € 58.098,00 (al netto delle decurtazioni amministrative)
	Prezzo da occupato € € 46.478,00 (al netto delle decurtazioni amministrative)
CUSTODE Giudiziario : SIVAG S.P.A. Sig. Negrelli	

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **Quartiere Cagnola**  
Viale Certosa 89

**Lotto: 001 - Appartamento con solaio**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Milano (Milano) CAP: 20156 frazione: Quartiere Cagnola , Viale Certosa 89**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**foglio 180, particella 301, subalterno 11, Zona Cens. 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 45 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita € 232,41 - indirizzo Viale Certosa 89, piano 2-5, Comune Milano.**

Derivante da:

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,78/1000

Confini:

Appartamento: corridoio comune e altra unità immobiliare, cortile comune sugli altri rimanenti tre lati.

Solaio: Viale Certosa, altro solaio e corridoio comune, corridoio comune, altro solaio.

Conformità catastale:

L'Esperto Estimatore durante il sopralluogo effettuato in data 22/07/2016 ha rilevato che la rappresentazione grafica così come in planimetria catastale, non corrisponde a quanto rilevato nello stato di fatto; non è presente la finestra sul lato ovest della cucina, e non è presente il tavolato di separazione tra la cucina e la camera da letto.

Non vi è quindi conformità catastale.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova pratica catastale DOCFA previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e modifica finestra prospetto.

Descrizione delle opere da sanare:

Restituzione della distribuzione degli spazi interni e delle aperture finestrate così come rilevati in sede di sopralluogo, sulla nuova scheda catastale.

Presentazione di nuova pratica docfa per nuova scheda catastale: € 500,00

**Oneri Totali: € 500,00**

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

Quartiere di periferia, servito e comodo per vicinanze accesso vincolo autostradale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:**

Asilo nido (nelle immediate vicinanze), scuole materne (nelle immediate vicinanze), scuole medie (nelle immediate vicinanze), licei e istituti superiori (nelle vicinanze), Università Politecnico Campus Bovisa (entro 3 km), centro commerciale portello (500 mt), Ospedale Luigi Sacco (4 km), farmacie (500 mt)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** --

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

Svincolo autostradale di Viale Certosa per A8 -A4 2 km,  
tram di linea 90-91 14 20 mt,  
Metropolitana MM5 Portello 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

L'accesso all'appartamento è stato effettuato alla sola presenza del custode Sig. Negrelli di Sivag spa, il quale ha riferito che l'immobile ora occupato temporaneamente da

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere. L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale Milano 6 - ha trasmesso copia di un contratto di locazione del 11/06/2004 che risulta risolto in data 06/04/2008.

## 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:*

Ipoteca volontaria attiva;

A favore di

Importo ipoteca:  
Importo capitale:  
Durata:

Ipoteca giudiziale;  
A favore di

Importo ipoteca:  
Importo capitale:

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento  
a favore di

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Per passaggi di proprietà al capitolo 6

**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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

L'Amministratore dichiara che in generale il condominio è moroso e non è presente alcun regolamento condominiale.

**Millesimi di proprietà:** 18,78/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - è presente l'ascensore

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G - 284,84 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato redatto da certificatore abilitato Arch. Marco D'Auria valido fino al 25/10/2026.

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

**Avvertenze ulteriori:** --

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale Proprietario dal** :

Proprietari dal al

Proprietario dal al

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato istanza di visura atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano per verificare gli atti di fabbrica e la pratica edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata nel decennio 1990/2000 come indicato anche nell'atto notarile.

L'ufficio Visure risponde all'Esperto con missiva del 22/09/2016 PG 480447/2016 relativamente alle risultanze della visura riferita al decennio 1990/2000 comunicando che "da ricerche effettuate dal nostro ufficio in merito alle modifiche richieste con i dati forniti nel decennio 1990-2000 Nulla figura essere stato presentato presso lo sportello Unico per l'edilizia.

Per quanto concerne gli atti di fabbrica, ad oggi l'Esperto, anche a fronte di ripetuti solleciti all'ufficio preposto, non ha potuto visionare il fascicolo.

Essendo gli atti di fabbrica ante 1967 e i tempi di deposito ormai prossimi, L'Esperto effettuerà comunque l'esame della documentazione appena sarà possibile e nel caso in cui dovessero emergere elementi rilevanti ai fini della valutazione dell'immobile, si provvederà immediatamente a darne notizia al Giudice.

### 7.1 Conformità edilizia:

L'Esperto in sede di sopralluogo peritale rileva la diversa distribuzione degli spazi interni, per mancanza del muro divisorio tra cucina e camera, e mancanza del vano finestrato a ovest in cucina. Regularizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e aperture finestrate

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di professionista abilitato: € 1.500,00+ iva e oneri

oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n.23 del 17/06/2011 in BURL n. 3 del 18/01/2012 e successiva variante con DCC n. 22 del 14/04/2015 in BURL n. 24 del 10/06/2015
Zona omogenea:	TUC- tessuto urbano consolidato di recente formazione

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A**

trattasi di un appartamento composto da: cucina, una camera da letto ed un bagno con relativo disimpegno.

L'unità si completa con un solaio a piano 5

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: 2 + solaio a piano 5

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> con vetrocamera materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>vedi nota</b> Note: Le facciate sul fronte via Gallarate, ove si affaccia l'immobile oggetto di perizia, sono state recentemente mantenute, mentre quelle su Viale Certosa sono in scarse condizioni.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>

Rivestimento	condizioni: <b>sufficienti</b> ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Ascensore	condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciute</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;



- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
		<b>45,00</b>		<b>45,00</b>

#### Criteri estimativi

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - semestre 2016

Zona: D30 - Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1.400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.600

#### Valori relativi TemaScpa - Azienda della Camera di Commercio

Periodo: 1 - Semestre 2016

Zona: Accursio

Tipologia: periferia - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Valore di mercato max(€/mq): 1.700

#### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Zona: Musocco, Varesina, Certosa

Tipologia: Abitazione di tipo economico da ristrutturare

quotazione media: €/mq 1.357

#### Accessori

Solaio

identificato al n. 11

posto al piano 5 - Sviluppa una superficie complessiva di 9 mq

Valore a corpo: € 1500

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio

- TeMA Scpa - Azienda della Camera di commercio  
 - Borsino immobiliare - osservatorio quotazioni immobiliari  
 A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle fonti, pari € 1.452,00 (arrotondato)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Milano.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	45,00	€ 1.452,00	€ 65.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.340,00
Valore corpo			€ 65.340,00
Valore Accessori (solaio)			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 66.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.840,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con solaio	45,00	€ 66.840,00	€ 66.840,00

**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 come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 3.342,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.098,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	€ 46.478,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.098,00

## 9. Allegati

- a) Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
- b) Dossier fotografico
- c) Visura storica catastale
- d) Planimetria catastale
- e) Copia atto di provenienza
- f) Corrispondenza con Amministrazione condominiale
- g) Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
- h) Risultanze accesso atti Comune di Milano
- i) Attestazione di Prestazione Energetica
- j) Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditore intervenuto e debitore

Data generazione:  
30-11-2016

L'Esperto alla stima