

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

promossa da: **CREDITO VALTELLINESE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1251/2018**

data udienza: 19-03-2019 ore 12:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa MARIANNA GALIOTO**

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTO 001**  
**Bene in Milano – Via Ferrante Aporti 60**

**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:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati catastali:** foglio 231, particella 122, sub 26

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato da

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

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** Società Unicredit Banca S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Corpo:** Appartamento

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** NESSUNO

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure penali:** NESSUNA

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Prezzo da libero:** €. 160.000,00 (centosessantamila/00)

**Bene immobile sito in Milano  
Via Ferrante Aporti 60  
Lotto 001 – Appartamento**

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

Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento** sito in Via Ferrante Aporti 60 al piano quarto, e locale cantina al piano interrato, facente parte di un edificio di otto piani fuori terra e un piano interrato edificato negli anni Trenta.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 67,00.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

Proprietà:

**Descrizione:**

**Foglio 231, particella 122, sub 26**, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 66, rendita €. 348,61.

Dati derivanti da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 12/03/2010, protocollo n. MI0698673 in atti dal 23/09/2010 – Successione di

**Confini:**

dell'appartamento: vano scala, sub 25, Via Ferrante Aporti, Via Martiri Oscuri, sub 27

della cantina: corridoio, cantina P, Via Martiri Oscuri, cantina AE

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

Via Ferrante Aporti si trova nel settore nord est del comune 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.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea rossa della metropolitana, con la fermata di Pasteur a circa 500 metri di distanza e dalla vicinanza della metropolitana, linee verde e gialla di Centrale, distante circa un chilometro e mezzo.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/07/2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 29/10/2018, 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:*

**- Ipoteca volontaria**

A favore di CREDITO ARTIGIANO S.p.A. contro [redacted] (quali debitori ipotecari) e [redacted] (quali debitore non datore), derivante da concessione a garanzia di finanziamento, per atto Notaio Grazia Barbara Lombardo in data 25/06/2009 repertorio n. 48634/12895, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08/06/2009 ai nn. 28873/5949

Importo ipoteca: €. 234.000,00 - Importo capitale: €. 130.000,00

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

**- Pignoramento**

a favore di Elrond NPL 2017 S.r.l. contro [redacted] (quali debitori ipotecari) e [redacted] (quali debitore non datore), derivante da Verale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 12/06/2018 al n. 16719 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 11/07/2018 ai nn. 39434/56478.

**Dati precedenti relativi al corpo:** Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

NESSUNA

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, Via Ferrante Aporti 60**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, la situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori 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 degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore Dottor Marco Cannarozzo in data 25/11/2018.

Spese insolute al 25/11/2018: **€. 5.042,82** relative al secondo consuntivo 2016/2017 e al preventivo 2017/2018.

Spese condominiali ordinarie annue: €. 1.296,04

Millesimi di proprietà: 29,00.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto

**Note indice di prestazione energetica:**

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/07/2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:

**Proprietario nel ventennio:**

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Paolo De Marchi del 24/11/1980, rep. n. 30154, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 12/12/1980 ai nn. 46332/37949  
Dal **10/07/1998** al **29/11/2010**

**Attuale Proprietario:**

In forza di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano 3 in data 28/10/2010, repertorio n. 2122/9990/10, in morte di ..... luto il 12/03/2010 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 29/11/2010, ai nn. 71202/46146.



L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 04/07/2013, ai nn. 35315/26025.  
dal 12/03/2010 ad oggi

**PRATICHE EDILIZIE:**

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

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Nulla Osta n. 188594/1934 in data 17/08/1935.

La licenza di abitabilità n. 738 è stata rilasciata in data 30/08/1936, atti n. 184550/34599/1935.

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

**7.1 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

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 otto piani fuori terra, costruito negli anni Trenta, a destinazione residenziale.

Le facciate del fabbricato prospicienti le Vie Ferrante Aporti e Martiri Oscuri risultano intonacate e tinteggiate di colore mattone, ad esclusione della facciata del piano seminterrato e rialzato che è rivestita in mattoni "faccia a vista". Lo stabile condominiale nelle parti comuni quali scala, androne e pianerottoli si presenta in buono stato di manutenzione.

Il condominio non è fornito di servizio di portineria, ma è presente l'ascensore, che al momento del sopralluogo risultava non funzionante.

L'unità immobiliare, in oggetto, è posta al piano quarto con accesso dal vano scala e ha doppia esposizione sulle Vie Ferrante Aporti e Martiri Oscuri.

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 e un balcone.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano interrato.

Tutti i locali hanno pavimenti in mosaico, ancora risalenti alla costruzione originaria, ad esclusione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, in quanto oggetto di ristrutturazione recente. I locali hanno i plafoni e le pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'abitazione sono in legno con specchiature in vetro.

La porta di ingresso è blindata.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, con tapparelle in plastica.

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 la presenza di valvole termostatiche.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia a gas, posta nel bagno.

L'unità immobiliare, di circa mq. **67,00** è posta al piano quarto. L'altezza utile interna è di circa m. 3.30

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

L'intero fabbricato è composto da 9 piani complessivi, di cui 8 fuori terra e da 1 piano interrato.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

**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: piana

**Scale:** interne

**Componenti edilizie e costruttive:**

**Portone ingresso P.T.** tipologia: portone in legno - condizioni: buone

**Porta ingresso** Tipologia: porta blindata con pannello di rivestimento in legno

**Infissi esterni** tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio  
protezione: tapparelle in plastica  
condizioni: sufficienti

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

**Pavim. Interna** materiale: piastrelline in mosaico nei locali di soggiorno - condizioni:  
sufficienti

materiale: piastrelle in ceramica nel bagno

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

**Rivestimento** ubicazione: bagno e angolo cottura – 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
<b>Elettrico:</b>	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non verificabile
<b>Telefonico</b>	tipologia: non verificabile
<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 certificazione: non prodotta

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	L'impianto è ancora risalente alla costruzione dell'immobile e necessita di una ristrutturazione completa
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	Non è stata prodotta dall'Amministratore

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Uno SPLIT nella camera Al momento del sopralluogo non risulta essere funzionante
--	---



**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 mezzeria 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	63,00	1,00	63,00
Balcone	Superficie lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina	Superficie lorda	5,40	0,25	1,35
<b>Totale</b>				<b>66,85</b>
<b>Arrotondato</b>				<b>67,00</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;  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 1° semestre 2018  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 1° semestre 2018



**8.3 Valutazione corpo:**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	67,00	€. 2.550,00	€. 170.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 170.850,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 170.850,00
Valore complessivo diritto e quota – (1/12) di Conti Adriano, Conti Orfeo Alessandro, Conti Roberto e Conti Sergio			€. 14.237,50
Valore complessivo diritto e quota – (8/12) di Dinoia Giovina			€. 113.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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% )	€. 8.542,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 159.707,50
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€. 160.000,00</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: Nulla Osta e Certificato di Abitabilità
- ALLEGATO 7: Certificati di residenza e stato di famiglia
- ALLEGATO 8: Risposta Amministratore Condominio

Data:  
29-11-2018

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

