

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Intervenuto: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 2697/2016

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2018 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Idamaria CHIEFFO

Custode: Dott. Paolo Giulio Luigi BORLONE

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO: appartamento con solaio**

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino  
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y  
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano  
Telefono: 0245409282  
Fax: 0287152061  
Email: delfino@architettodelfino.it  
Pec: delfino.7495@oamilano.it



**Beni in MILANO**  
**Via Teano n.10/1**

**LOTTO: Appartamento con solaio**

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

Abitazioni di tipo economico [A/3]  
Sita in Via Teano n.10/1 – Milano

Quota e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/2 di [redacted]  
nato a [redacted] il [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Residenza: Via Teano n.10/1 – Milano (MI)  
Stato Civile: all'atto d'acquisto coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted]
- Proprietà per 1/2 di [redacted]  
nata a [redacted] il [redacted]  
Cod. Fiscale: [redacted]  
Residenza: [redacted]  
Stato Civile: all'atto d'acquisto coniugata in regime di comunione dei beni con [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])  
Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])  
Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Appartamento: Foglio 15 - particella 63 – subalterno 17**

VIA TEANO n. 10/1, piano 4°-5°, Comune di MILANO, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 63 - totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, rendita € 454,48

Derivante da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione del quadro del 01/01/1992; variazione per ampliamento per aggiunta solaio (n. 113/1984) del 11/01/1984 in atti dal 21/09/1988 ed impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord ed in senso orario:

- Dell'appartamento: muro perimetrale su due lati, cortile, appartamento di proprietà di Terzi e vano scala
- Del vano a solaio: corridoio comune di accesso, solaio di proprietà di Terzi, cortile e altro solaio di proprietà di Terzi

Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

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

Caratteristiche zona: zona residenziale a nord di Milano denominata quartiere Comasina

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi a pagamento lungo la Via Teano (strada a senso unico).

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

Importanti centri limitrofi:Caratteristiche zone limitrofe: trattasi di quartiere residenziale popolare.Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord MilanoAttrazioni storiche: -Principali collegamenti pubblici: Svincolo di Cormano (0,10 Km), Stazione metropolitana Comasina – Linea Gialla a 100 metri.Servizi offerti dalla zona: negozi per vendita al dettaglio (buono), ristorazione (buono)**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario per la quota di 1/2

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 17/04/2018.

Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 19/04/2018, in capo agli esecutati NON sono presenti contratti di locazione come dante causa e gravanti sull'immobile oggetto di presente procedura.

**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:* nessuna4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* nessuna4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* nessuna4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuna**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*➤ Ipoteca volontaria attivaA favore di: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])Contro:➤ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED])Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]➤ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED])Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 217.500,00
- Importo capitale: € 145.000,00
- Durata anni: 30

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Giovanni Averoldi in data 30/05/2007 n. rep. 114682/41111Trascritto a: Milano 1 in data 16/06/2007 ai nn 44889/113574.2.2 *Pignoramenti:*➤ PignoramentoA favore di: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED]) - Proprietà per 1/1Derivante da: Verbale di pignoramentoRogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 14/07/2012 n. rep. 14231Trascritto a: Milano 1 in data 18/09/2012 ai nn 47067/34725

Note: nella trascrizione, al quadro D, viene indicato che l'immobile assoggettato a pignoramento è di proprietà del signor [REDACTED], in comunione dei beni nella misura di 18/18 con [REDACTED] (nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

➤ Pignoramento

A favore di: [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del UNEP di Milano in data 09/11/2016 n. rep. 50115

Trascritto a: Milano 1 in data 30/01/2017 ai nn 6265/4210

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:

- ✓ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.400,00
  - ✓ Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:
    - Saldo consuntivo 2012/2013 € 1.426,44
    - Residuo consuntivo 2013/2014 € 600,71
    - Residuo consuntivo 2014/2015 € 1.431,14
    - Residuo consuntivo 2015/2016 € -97,99
    - Residuo consuntivo 2016/2017 € 399,76
    - Residuo consuntivo 2017/2018 € 633,47
    - Rata 1 preventivo 2018/2019 € 225,64
    - Rata 2 preventivo 2018/2019 € 341,40
    - Rata 3 preventivo 2018/2019 € 341,40
- Totale di € 5.301,97

Amministratore di condominio: rag. Rodolfo di Bisceglie

Si allega comunicazione pervenuta allo scrivente.

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale nella misura di 27,95/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no. L'immobile condominiale e non dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: immobile condominiale privo di servizio ascensore e di portineria. Come da comunicazione pervenuta dall'amministratore di Condominio si segnala che attualmente lo stesso non dispone di regolamento.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

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

Avvertenze ulteriori: -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario ante ventennio al 15/04/2005:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

In forza di atti antecedenti al ventennio e nello specifico per edificazione su terreni acquistati con atto in data 02/10/1961 n. 12345/2353 di rep. del notaio Aldo Sormani, registrato a Milano – Atti pubblici – in data 06/10/1961 n. 11242 Vol. 1357 e in data 17/07/1961 n. 12744/2315 di rep. del notaio Aldo Sormani, registrato a Milano – Atti pubblici – in data 26/07/1961 al n. 4233 Vol 1351

Proprietario dal 15/04/2005 al 30/05/2007:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 3/9

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 2/9

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 2/9

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 2/9

In forza atto di legittima successione in morte del sig. [redacted], rispettivamente coniuge e padre, avvenuta in data 15/04/2005 in Milano.

Dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Milano 6 in data 06/04/2006 al n. 783/2006 trascritta a Milano 1 in data 01/09/2006 ai nn. 73975/44981 e in data 29/012/2008 ai nn. 93060/64607

Proprietario dal al 30/05/2007 ad oggi (attuali proprietari):

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [redacted]

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (C.F. [redacted])

Proprietà per 9/18 in regime di comunione dei beni con [redacted]

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Giovanni Averoldi in data 30/05/2007 al n. di rep. 114681/41110, trascritto a Milano 1 il 16/06/2007 ai nn. 44888/24656

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stata effettuata in data anteriore al 01.09.1697.

**ATTI DI FABBRICA**

Intestazione: sig.ra [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Opere eseguite: realizzazione di fabbricato di civile abitazione con boxes e negozi

Rilasciata in data: 19/11/1962 con licenza n. 3207 in atti n. 129201/3513/62

Successive varianti:

1. In data 25/03/1964 licenza n. 812 in atti n. 28125/22777/63
2. In data 07/04/1966 licenza n. 679 in atti n. 47501/845/65

Relazione di Terza Visita per licenza di occupazione: in data 30/05/1967 (visita tecnica) in data 28/08/1967 (visita igienica)

Note: non è stata reperita licenza di agibilità all'interno della pratica edilizia. Si segnala che all'interno della relazione di terza Visita viene indicato che le cucine sono prive di cappe e che la proprietà si impegna a provvedere alla realizzazione. Non è stato possibile verificare l'esecuzione.

**7.1 Conformità edilizia:**

Difformità riscontrate: non si riscontrano difformità rispetto a quanto dichiarato in scheda catastale ed autorizzato con pratiche edilizie sopra indicate.

Si segnala però la mancanza di Licenza di Agibilità dell'intero complesso condominiale.

La richiesta di tale documentazione è a carico dell'intero condominio.

## Descrizione

Nel Comune di **Milano**, Quartiere Comasina, in piccolo complesso residenziale di tipo condominiale, costituito da due corpi di fabbrica di cui uno su strada e uno in corte con accesso da passaggio pedonale dalla via Teano, unità immobiliare di tipo residenziale.

Posta al piano quarto è costituito da ingresso, cucina, due locali e bagno areato ed illuminato naturalmente. È presente balcone con affaccio sul cortile ed accesso dal locale che sullo stesso prospetta.

Completa la proprietà vano a solaio posto nel sottotetto e con accesso da vano scala comune e successivo corridoio d'accesso ai solai.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: alluminio con doppio vetro protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	Si segnala la mancanza della porta d'accesso al bagno attualmente realizzata con una lastra di cartongesso. Le restanti porte sono in legno tamburato
Porta d'ingresso	E' presente porta semi blindata originaria dell'epoca di realizzazione del condominio.
Pavim. Interna	E' presente pavimento originario dell'epoca di realizzazione dell'immobile; trattasi di piastrelle in seminato. Successivamente è stata realizzata nuova pavimentazione, in bagno ed in cucina, in piastrelle ceramiche, posata direttamente sulla precedente pavimentazione
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: intonaco
<b><u>Impianti:</u></b>	
Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> centralizzato con caldaia ed elementi radianti a parete L'immobile condominiale ha gestione con ripartizione del calore <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperita.
Ascensore/portineria	L'immobile condominiale non dispone di servizio ascensore né di portineria
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato, oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 11/10/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **61,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati

convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e solaio 1/4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Appartamento</b>				
Appartamento	sup lorda di pavimento	58,50	1,00	58,50
Balcone	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,90
Solaio	sup lorda di pavimento	5,80	0,25	1,50
			<b>Tot.</b>	<b>61,00 mq</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

#### 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 del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato 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.

#### 8.2 Fonti di informazione:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

#### 8.3 Valutazione:

**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con solaio	61,00	€ 1.600,00	€ 97.600,00
Valore corpo			€ 97.600,00
Valore complessivo intero			€ 97.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.600,00

**Riepilogo:**

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con solaio	€ 97.600,00	€ 97.600,00

**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. € 4.880,00
- 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: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.800,00
- 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:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 89.920,00
- Per arrotondamento: € 90.000,00

**Allegati**

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 17/10/2018

L'Esperto alla stima, Arch. Paolo Delfino