

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **2213/2012**

Giudice: **Dott. Sergio Rossetti**  
Custode Giudiziario: **SIVAG s.p.a.**

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**  
Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
C.F. PRN GRL 74B01 L219U - P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano - Via Monte Rosa n.17  
Telefono (+39) 02 480 11 235 - Fax (+39) 02 480 11 247  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it - PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

**Bene immobile sito in MILANO (MI)  
via Val Trompia n. 21**

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

- A** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Unità immobiliare** sita in Milano, Via Val Trompia, al civico 21.  
Definita nell'atto di acquisto come segue: **appartamento** composto da camera, cucina e servizio al piano terreno con annessa cantina nel piano seminterrato.

Identificata in Catasto come segue:

**intestazione:**

proprietà ½ in regime di comunione dei beni e  
proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

**descrizione:**

**Fg. n. 10; Mapp. n. 38, Sub.704**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; posto al piano T-1; rendita € 340,86.

Variazione nel classamento del 18/09/2008 n. 62058.1/2008 in atti dal 18/09/2008 (prot. n. MI0750988).

**Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra, da nord in senso orario:**

cortile comune, enti comuni, proprietà di terzi, portico, portico.

**Coerenze dell'unità immobiliare al piano interrato, da nord in senso orario:**

cortile comune, proprietà di terzi, terrapieno, terrapieno.

**2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a prevalente destinazione residenziale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** adiacenza con l'autostrada A4, a nord della quale si estende il comune di Baranzate.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Si segnalano la biblioteca di Quarto Oggiaro (150 m.), il supermercato Billa (400 m.), la scuola elementare Trilussa (1 km). Rilevante la presenza (400 m.) del bel Parco di Villa Scheibler, di notevole estensione.

**Collegamenti pubblici (Km):**

La zona non è servita da metropolitana. Il mezzo pubblico più prossimo è la linea 40, posta a soli 50 m, che porta alla fermata Affori MM3. Per arrivare nel centro di Milano (MM1 Duomo) sono necessari circa 45 minuti.

**3 STATO DI POSSESSO**

3.1 Nel corso di sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato dai debitori con la famiglia.

3.2 Ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti in essere registrati alla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria nel periodo antecedente il pignoramento.

**3.3 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

3.3.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.3.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.3.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.3.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**3.4 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****3.4.1 Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di finanziamento contro [REDACTED] a favore di **Deutsche Bank Mutui spa** atto a firma del notaio Dott. Ferrari Emanuele (Notaio in Milano) in data 22/04/2008 n. 135119/10557, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 07/05/2008 n. 26812/5861, Importo capitale: € 151.235,00  
Importo ipoteca: € 272.223,00

**3.4.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da atto di precetto contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]; trascrizione del 30/10/2012 n. 54560/39711 Pubblico ufficiale Tribunale di Milano n. 9302 del 18/05/2012.

3.4.3 Altre trascrizioni: nessuna;

3.4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna;

**3.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****3.5.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

L'immobile, anteriore al 1967, è stato oggetto di intervento edilizio recente realizzato tramite D.I.A. P.G. 685.126/2007 del 26/07/2007 a

firma di [REDACTED] (denunciante) e geom. [REDACTED] [REDACTED] (tecnico asseverante e Direttore Lavori), collaudato con dichiarazione di fine lavori P.G. 822.384 del 19/09/2007.

La DIA aveva a oggetto opere di restauro/risanamento conservativo per "cambio di destinazione d'uso con opere edilizie da negozio ad abitazione".

In sede di sopralluogo, tuttavia, si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di progetto dichiarato. In particolare:

- le misure nette dei locali non corrispondono, soprattutto per quanto riguarda la lunghezza del lato corto dell'immobile; rispetto ai 363 cm della pratica edilizia, ne sono stati rilevati solo 340;
- la scala di collegamento al deposito sottostante non è di tipo retrattile con botola, ma è una scala fissa in ferro e legno con un foro nella soletta di 124x124 cm.

Si è verificato che la superficie utile dell'alloggio è pari a 26,21 mq, contrariamente ai 30,05 mq riportati nell'elaborato grafico allegato alla DIA.

Giova a questo punto richiamare l'art. 35.2 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano, che riporta "L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq.". Da ciò discende che il cambio di destinazione d'uso non può ritenersi legittimo e non vi è neppure la possibilità di sanare lo stato attuale.

A giudizio dello scrivente l'unica possibilità consiste nel procedere con un permesso di costruire a sanatoria, riportando l'uso dell'unità immobiliare al precedente (commerciale).

I costi sono stimabili in € 1.032 (sanzione) oltre a € 2.000 (spese tecniche).

### 3.5.2 Conformità catastale:

Si ritiene che l'immobile sia conforme catastalmente allo stato attuale e a quanto denunciato nella predetta DIA. Tuttavia, se la DIA in oggetto fosse dichiarata illegittima, non vi sarebbe più neanche la conformità catastale.

## 4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è **compreso all'interno di due condominii**, il primo (Condominio di via Val Trompia 21-39) riguarda lo stabile in cui è collocato, mentre il secondo (Condominio Centrale Termica Vialba II) riguarda il riscaldamento di più stabili.

### 4.1.1 Condominio di via Val Trompia 21-39

Preventivo gestione immobile 2013: € 914,06

Spese straordinarie di gestione immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute: € 4.827,35 (consuntivo dicembre 2012)

Cause in corso: il condominio ha molteplici cause in corso nei confronti di condomini morosi

Atti ablativi: nessuno

#### 4.1.2 Condominio Centrale Termica Vialba II

Preventivo gestione immobile 2012-2013: € 540,35

Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: ogni anno, fino al 2019, verranno sostenute spese straordinarie pari €. 198.000,00 complessivi (di cui € 64,69 per l'unità immobiliare in oggetto) per lavori di rifacimento rete di riscaldamento interna ed esterna.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 4.783,18

Cause in corso: il condominio ha molteplici cause in corso nei confronti di condomini morosi

Atti ablativi: nessuno

### 5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 5.1 Attuali proprietari:

##### 5.1.1

proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

proprietà ½ in regime di comunione dei beni; in

forza di atto a firma del notaio Dott. Ferrari Emanuele (Notaio in Milano) in data 22/04/2008 Repertorio n. 135118 Raccolta n. 10556 registrato a Milano 2 il 06/05/2008 al n. 12417 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 il 07/05/2008 ai numeri 26811/15803

#### 5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

##### 5.2.1

, in forza di atto notaio Pietro Sormani di Milano in data 12/08/1986, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 26/08/1986 ai nn. 37054/27604.

5.2.2 In forza di successione in data 15/05/2000 repertorio 11612/97/1 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/12/2000 ai numeri 65434/44742, in morte del sopracitato Piazza Salvatore, la proprietà venne devoluta a:

, e ai figli

5.2.3

[REDACTED], in forza di atto notaio Maurizio Olivares di Milano in data 21/04/1999, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 23/04/1999 ai nn. 19730/13376.

5.2.4

[REDACTED], con scrittura privata in autentica notaio Marin Piero di Milano in data 25/07/2007, trascritta presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 08/08/2007 ai nn. 63145/35229.

## 6 PRATICHE EDILIZIE:

6.1.1 Il fabbricato è antecedente al 1967.

6.1.2 Nel 2007 è stata presentata D.I.A. P.G. 685.126/2007 del 26/07/2007 a firma di [REDACTED] (denunciante) e geom. [REDACTED] (tecnico asseverante e Direttore Lavori), collaudata con dichiarazione di fine lavori P.G. 822.384 del 19/09/2007. Detta DIA aveva a oggetto opere di restauro/risanamento conservativo per "cambio di destinazione d'uso con opere edilizie da negozio ad abitazione".

### Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

**A** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Unità immobiliare** sita in Milano, Via Val Trompia, al civico 21.

Definita nell'atto di acquisto come segue: **appartamento** composto da camera, cucina e servizio al piano terreno con annessa cantina nel piano seminterrato.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED]  
proprietà ½ in regime di comunione dei beni e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

**descrizione:**

**Fg. n. 10; Mapp. n. 38, Sub.704**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; posto al piano T-1; rendita € 340,86.

Variatione nel classamento del 18/09/2008 n. 62058.1/2008 in atti dal 18/09/2008 (prot. n. MI0750988).

**Coerenze dell'unità immobiliare al piano terra, da nord in senso orario:**

cortile comune, enti comuni, proprietà di terzi, portico, portico.

**Coerenze dell'unità immobiliare al piano interrato, da nord in senso orario:**

cortile comune, proprietà di terzi, terrapieno, terrapieno.

L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione nel 2007. L'appartamento si sviluppa su due piani collegati da scala a chiocciola interna. L'ingresso avviene dal retro del fabbricato tramite scala condivisa con altra unità immobiliare. Al piano terra vi sono una cucina, un bagno e una camera adibita a soggiorno; al piano interrato, benché privo dei requisiti per la permanenza di persone (deposito), sono poste le camere da letto.

Sono visibili vistosi fenomeni di muffe nella cucina e al piano interrato, dovuti ai ponti termici (parete esposta a nord) e alla scarsa aerazione dei locali.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra	35,00	1	35,00	Nord-Sud-Ovest	Ristrutturato ma con parziale degrado
Piano interrato	23,00	0,5	11,50	Nord-Sud-Ovest	Ristrutturato ma con parziale degrado
Totale	58,00		46,50		

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	Presumibilmente puntiformi in C.A.
Strutture verticali:	Presumibilmente a telaio in C.A.
Strutture orizzontali:	Laterocemento.
Muratura:	Laterizio intonacato.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a falda, rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	Metallico.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Porte interne:	Legno tamburato. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Alluminio vetrocamera. Condizioni: buone.

Oscuramenti:	Non presenti.
Plafoni:	Intonaco. Fenomeno di distacco nella zona soggiorno. Muffe nei locali esposti a nord.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate. Muffe nei locali esposti a nord.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Di tipo blindato.
Antifurto	Non presente.
Gas	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Tipologia: sottotraccia.
Impianto citofonico	Non presente
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari (n. 3), lavatrice. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Centralizzato. Certificazioni: non conosciute.
Scala interna	In legno e vetro. Condizioni: buone
Certificazione energetica	Classe G
Condizionamento	Non presente

## 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 7.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile si è scelto di considerarlo come se fosse destinato a negozio, con difformità edilizie da sanare, in quanto la destinazione d'uso residenziale appare illegittima per le motivazioni precedentemente esposte. Di seguito vengono comunque riportati anche i valori delle abitazioni ristrutturate, per meglio comprendere le caratteristiche del mercato.



Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato. Al valore risultante si dovranno detrarre i costi necessari per procedere con la sanatoria.

## 7.2 Fonti di informazioni

7.2.1 OSMI Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, aggiornamento I Semestre 2013. Zona 22 "Quarto Oggiaro - Vialba"

			min	max
MILANO settore Nord	Quarto Oggiaro Vialba	Negozi	Euro/mq.	1200 1600
MILANO settore Nord	Quarto Oggiaro Vialba	Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio	Euro/mq.	1600 2500

7.2.2 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento II Semestre 2012, zona OMI E04

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	-	1000	1450
Abitazioni civili	NORMALE	1600	1800

7.2.3 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta l'unità immobiliare oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a 1.500,00 €/mq.

## 7.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	58,00	€ 69.750,00	€ 69.750,00

**7.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 10.462,15
---	--------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

Circa € -2.000,00  
Oltre IVA e oneri di legge

Sanzioni	Circa € -1.032,00
----------	-------------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni

Ipoteca volontaria (punto 4.2.1)

Cod. 778T tassa ipotecaria	€ -35,00
----------------------------	----------

Pignoramento (punto 4.2.2)

Cod. 649T imposta ipotecaria	€ -168,00
------------------------------	-----------

Cod. 456T imposta di bollo	€ -59,00
----------------------------	----------

Cod. 778T tassa ipotecaria	€ -35,00
----------------------------	----------

totale	€ -13.791,50
--------	--------------

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Impossibile suddividere l'immobile.

**7.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 55.950,00</b>
--	--------------------

Per la determinazione del valore dell'appartamento occupato si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, ossia:

€ (69.750,00*0,8)-13.791,50, per un valore arrotondato pari a:	<b>€ 42.000,00</b>
--	--------------------

## **8 Allegati**

- 8.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 12/07/2013
- 8.2 Copia del titolo di proprietà
- 8.3 Scheda catastale dell'immobile
- 8.4 Copia D.I.A. P.G. 685.126/2007 e fine lavori
- 8.5 Attestato di Certificazione Energetica
- 8.6 Copia della ricevuta di invio delle mail contenenti la presente perizia

Milano 20/09/2013

Il perito  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria