

---

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

promossa da: **Condominio Via Ripamonti 197 Milano**

contro: r

N° Gen. Rep. **1606/2013 + 6/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 8-3-2016 ore 11.45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**  
**Milano – Via G. Ripamonti, 197**  
**Appartamento al 1° piano**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch.Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRDVCN65A61F839C  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
**Telefono:**  
**Fax:**  
**Email:** vincenza.nardone@gmail.com  
**Pec:** nardone.6814@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** Foglio 608 – Mapp. 119 - Sub. 4

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Possesso:** pare occupato senza titolo – in attesa riferimento Agenzia Entrate.

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

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Creditori Iscritti:** Non ne risultano attivi.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotti:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Comproprietari:** Nessun altro terzo – ved. OSSERVAZIONI par. **AVVERTENZE**.



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Misure Penali:** Non NE RISULTANO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano primo

**Continuità delle trascrizioni:** ved. par. **AVVERTENZE.**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Giuseppe Ripamonti, 197 - Quartiere Vigentino - Milano (Milano) - 20141

**Lotto:** UNICO

**Prezzo a base d'asta proposto da libero:** € 87.050,00

**Prezzo a base d'asta proposto da occupato:** € 60.935,00





Coerenze da nord in senso orario:

mappale 284, mappale 126, mappale 122, cortile comune, balconata di accesso, unità immobiliare di proprietà di terzi. ved. par. **AVVERTENZE**

\* \* \* \* \*

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

\* \* \* \* \*

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30-6-1987;
- Variazione del 1-1-1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 14-12-1996 n. 222916.1/1996 in atti dal 14-12-1996 CREAZIONE DI VERANDA;
- Variazione nel classamento del 23-7-2009 n. 173214.1/2009 in atti dal 23-7-2009 (Prot. n. MI 0747438);
- Variazione del 9-11-2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

La misure scalimetriche prese dalla planimetria in atti non corrispondono perfettamente ma ciò si ritiene irrilevante ai fini della rendita catastale e non necessitano a parere di chi scrive della presentazione di atti di aggiornamento catastale fatto salvo diverso parere dell'U.T. Erariale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: centro città.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/agricole/residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Tram n. 24

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Durante il sopralluogo è stato dichiarato che gli occupanti sono ospiti della debitrice (verbale del sopralluogo a pag. 76 e segg.).

L'agenzia delle Entrate riferisce circa la presenza di n. 2 contratti d'affitto del 2009 a nome della sig.ra Mascolo mentre non risultano affitti a nome del sig. egato o) a pag. 60 bis e segg.).

Alla scrivente è stato inviato un solo contratto d'affitto (allegato o) a pag. 61 e segg.) che non riguarda il bene in esame mentre nulla è stato prodotto sull'altro contratto d'affitto registrato nel 2009 a Desio. La scrivente si riserva di produrlo ad integrazione della presente perizia.

**La presenza di contratti d'affitto a favore di terzi contrasterebbe comunque con gli accordi presi in occasione della separazione consensuale in quanto gli accordi fra i coniugi erano che presso la casa coniugale avrebbero potuto g. 48 punto 2)).**



**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:**

\_\_\_\_\_ sentenza traslativa del Tribunale di Milano in data 29-6-2005 rep. 61196/2004 (sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - foglio 608 – particella 119 – subalterno – natura A/4 – consistenza 3 vani – via Ripamonti n. civico 197 – piano 1 **graffato con bene** al Comune di Milano – catasto fabbricati – foglio 608 – particella 118 – natura A/4 – ved. par. **AV-VERTENZE**.

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

Sentenza di separazione (allegati m) a pag. 45 e segg..

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

Non ne risultano attive nel ventennio in esame.

**4.2.2 Pignoramenti:**

**1)Trascrizione pignoramento in data 10-5-2013 ai nn. 23916/17607, a favore di CONDOMINIO DI VIA RIPAMONTI, 197 – MILANO, con sede a Milano – C.F.: 95566820155 – contro la \_\_\_\_\_ ta**

\_\_\_\_\_ base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Milano – C. \_\_\_\_\_ rep. n. 6310, **per l'importo di Euro 12.458,32.= oltre a successivi interessi e spese.**

**2) Trascrizione pignoramento in data 24-4-2014 ai nn. 19921/14721, a favore di CONDOMINIO DI VIA RIPAMONTI, 197 – MILANO, con sede a Milano – C.F.: 95566820155 – \_\_\_\_\_ a,**

\_\_\_\_\_ il sig \_\_\_\_\_ ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di \_\_\_\_\_, rep. n. 22394, **per l'importo di Euro 3.936,19.= oltre a successivi interessi e spese.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Non ne risultano attive nel ventennio in esame.



#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da allegati.

#### 4.3 Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nonostante vari solleciti (ved. allegati p) a pag. 67 e segg.) effettuati a partire dal 27-3-2015, non sono state prodotte le informazioni richieste.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: IDEM c.s.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nonostante vari solleciti (ved. allegati p) a pag. 67 e segg.) effettuati a partire dal 27-3-2015, non sono state prodotte le informazioni richieste.

**Attestazione Prestazione Energetica:** prodotta da certificato energetico di fiducia ed allegata in copia alla presente (allegato q) a pag. 70 e segg.) e se ne produrranno n. 2 originali cartacei in occasione dell'udienza.

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 488,55 kWh/m2anno – Classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato

### AVVERTENZE:

#### Si segnalano le seguenti criticità:

1) In atti sono stati prodotti n. 3 attestati notarili rilasciati a Milano rispettivamente in data 10-9-2013, 22-4-2015 e 28-9-2015 dal notaio dr Maurizio Silocchi di Milano, depositati rispettivamente 26-9-2013, 22-4-2015 e 5-10-2015. Detti attestati non precisano di essere stati resi ai sensi dell'art. 567 c.2. c.p.c. e non riportano chiaramente quale sia il ventennio di riferimento e non certificano che il bene alla data in cui sono state rese le dette attestazioni sia ancora di proprietà dei debitori esegutati.

In relazione a quanto sopra la scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie telematiche per entrambi i soggetti esegutati a partire dalla data di acquisto del bene di cui trattasi, dalle quali l'immobile non risulta alienato a terzi;

2) In relazione alla trascrizione in data 4-7-2005 ai nn. 48943/27058 della sentenza che riguarda soggetti estranei alla procedura ma che colpisce il bene in esame, richiamata nei certificati notarili, la scrivente ha acquisito la sentenza (allegato l) a pag. 35 e segg.) per eventuali valutazioni da parte dell'Ill.ma S.V.; **sarà eventualmente a carico dell'acquirente l'introduzione del giudizio per la rettifica della detta sentenza e rettifica/cancellazione della relativa trascrizione, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.;**

3) Nel titolo di acquisto del bene di cui trattasi – allegato h) a pag. 28 e segg. – nella descrizione a pag. 29 2° cpv non è presente anche la porzione di balcone su cui è stata realizzata la veranda abusiva di cui alla pratica di condono in corso di definizione mentre dalle coerenze detta porzione pare di proprietà. Stante detta contraddizione, **sarà eventualmente a carico dell'acquirente l'eventuale approfondimento del diritto su tale porzione dell'immobile;**



- 4) Nonostante vari solleciti dal marzo 2015 (ved. **allegato p**) a pag. 67 e segg.), il Condominio non ha prodotto alla scrivente copia del Regolamento di Condominio che nell'atto di acquisto non è individuato con gli estremi della trascrizione eventuale o altri riferimenti per cui la scrivente non ha potuto acquisirlo agli atti e non può riferire in merito al corrispondente punto del quesito;
- 5) L'intervento di Equitalia riguarda altri soggetti rispetto ai debitori eseguiti:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I debitori risultano titolari del diritto di piena proprietà del bene in esame in base ad atto di compravendita a rogito notaio Francesco Mottola di Binasco in data 5-2-1986 rep. 22.842/2.732 trascritto a Milano 1 in data 24-2-1986 ai nn. 12463/10096 (ved. allegato h) a pag. 28 e segg.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Intestazione: (

Tipo pratica: Condonò edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Formazione di veranda in alloggio al piano secondo

Presentazione in data 27/02/1995 al n. di prot. 4.305.171

Il Comune di Milano in data 25-2-1997 PG 4.305.171 Sub. 1 ha richiesto tra l'altro la corresponsione di Euro 1.478,17 (corrispondenti a Lit. 2.863.615).

In data sono stati prodotti dal sig. \_\_\_\_\_ ettini di pagamento per Lit. 660.000.

**Restavano pertanto da pagare a tale data Lit. 2.203.615 pari ad Euro 1.140,00.= circa oltre ad interessi di mora esposti al 10% annuo.**

**La planimetria allegata a detta pratica edilizia è coerente con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo.**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

L'immobile sarà regolare dal punto di vista edilizio una volta versati gli importi sopradetti a cui vanno aggiunti gli interessi di mora per cui si suggerisce di sentire gli Uffici comunali per l'importo esatto.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione di tipo popolare [A4]**

#### **Note sulla conformità:**





**Note sulla conformità:**

Si richiama quanto sopradetto per la regolarità edilizia

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento al piano primo**

Trattasi di fabbricato costruito probabilmente intorno agli anni '40 del secolo scorso con sistema costruttivo di tipo tradizionale e con materiali di finitura di tipo molto economico.

Si compone di un corpo posto con affaccio lungo la via Ripamonti di n. 6 piani fuori terra ed un corpo interno, ad esso parallelo e fisicamente collegato tramite ballatoio esterno, di n. 2 piani fuori terra di cui l'alloggio in esame costituisce il primo ed ultimo piano.

Fatto salvo quanto sopradetto nel paragrafo avvertenze, l'alloggio si compone di un balcone da cui si accede alla veranda che ne costituisce l'ingresso, un'ampia cucina con finestra, un soggiorno, un bagno con finestra ed una camera da letto.

Il riscaldamento e l'acqua calda sono di tipo autonomo a gas.

La veranda è stata realizzata in pannelli di alluminio anodizzato con inserti in vetro smerigliato.

I serramenti esterni in parte sono stati sostituiti anch'essi con finestre in alluminio anodizzato ed in parte sono ancora gli originali in legno verniciato.

L'impianto elettrico in parte è sotto traccia ed in parte in canaline esterne.

Rispetto allo stato originario sono stati sostituiti i pavimenti ed i rivestimenti ceramici a parete, i sanitari, i termosifoni che sono in alluminio elettroverniciato, l'impianto elettrico e le porte interne.

Gli avvolgibili delle finestre sono in P.V.C. grigio.

I materiali utilizzati sono in gran parte di risulta e molto economici.

Le pareti sono verniciate in idropittura bianca o a colori in maniera approssimativa.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono mediocri e l'immobile si presenta poco illuminato per via della presenza della veranda.

Lo stato di manutenzione degli spazi condominiali è invece discreto.

Superficie commerciale complessiva di circa mq **60,00**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-SI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni. La veranda è stata calcolata al 90%.



Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale equivalente
Residenziale	sup commerciale	60,00	1,00	60,00
		60,00		Mq. 60,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

### 8.3 Valutazione corpi:



**Appartamento al piano primo. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	60,00	€ 1.650,00	€ 99.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al piano primo	Abitazione di tipo popolare [A4]	60,00	€ 0,00	€ 99.000,00

**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% )	€ 4.950,00
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: non pervenuto l'ammontare – si ipotizzano circa Euro 3.000	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:circa	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:circa	€ 1.000,00

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

Valore immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.050,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.935,00

Data generazione:  
08-03-2016

L'Esperto alla stima  
Dott. Arch. Vincenza Nardone

**(segue elenco ALLEGATI)**

