

---

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

promossa da: **033 - I**

contro:

N° Gen. Rep. **4279/2012**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Appartamento con cantina**

Esperto alla stima: Arch. **Paolo Delfino**  
Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano  
telefono: 0245409282 - fax: 0287152061  
email: delfino@architettodelfino.it



Bene in **Milano - Via Bernardo Zamagna, 4**

## Appartamento con cantina

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

Abitazione di tipo popolare [A4] in Milano (20148) Via Bernardo Zamagna n.4

#### Quota e tipologia del diritto

✓ 1/2 di ,

✓ 1/2 di ,

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

✓

✓

## foglio 301, particella 40, subalterno 157

Scheda catastale n.

Indirizzo: Via Bernardo Zamagna n.4, scala G, interno 120, piano 1, categoria **A/4**, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 340,86 euro

Derivante da: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Confini:

- Dell'appartamento: Appartamento di Terzi, vano scala G comune, affaccio su cortile comune, appartamento di Terzi, affaccio su Via Zamagna
- Della Cantina: vano scala G, cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala la modifica di tavolati interni come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "E". Tali modifiche hanno portato all'eliminazione dei piccoli locali indicati in scheda catastale come latrina e cucinino creando un unico spazio giorno con cucina a vista. Il bagno dell'unità è stata posizionato lungo il muro perimetrale riducendo le dimensioni delle 2 camere esistenti.

Si segnala che erroneamente nella scheda catastale non viene rappresentato il balcone e la portafinestra d'accesso allo stesso. Tale errore è dovuto al fatto che la scheda rappresenta un piano tipo mentre le abitazioni del piano primo hanno sempre avuto il balcone.

Si segnala altresì che la scheda catastale non riporta l'individuazione del locale cantina.

Regolarizzabili mediante: previo quanto indicato al successivo punto



7.1 (Regolarità edilizia), sarà necessario presentare nuova scheda catastale a firma di Tecnico Abilitato.

Costi:

Rilievo del locale cantina e rilievo dell'appartamento da parte di un professionista abilitato: € 750,00

Oneri di presentazione: € 50,00

Oneri totali: € 800,00

Tale costo è stato decurtato dal valore finale dell'immobile.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica popolare (quartiere ALER)

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti centri limitrofi: Milano Fiera City, quartiere San Siro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: ippodromo

Principali collegamenti pubblici: ATM Tram line n.16 - piazzale Segesta (450 mt),

ATM metropolitana Linea M2 Rossa - piazzale Lotto (1,1 Km), Circonvallazione di

Milano (1,5 Km), Strada Statale n.11 verso Settimo Milanese (1 Km)

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (buona), Stadio San Siro (buono)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di comodato uso, scaduto,

stipulato in data 08/03/2005 registrato a Milano il 08/03/2005 ai nn.3382

Si segnala che all'interno dell'immobile vivono almeno 5 persone, oltre al sig.

Le stesse non sono state identificate dal sottoscritto ma sono state presentate come familiari dell'occupante.

## 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 cancellata** il data 09/09/2004 a favore di \_\_\_\_\_  
E \_\_\_\_\_

ueivante da \_\_\_\_\_

concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: Lire 300.000.000

- Importo capitale: Lire 200.000.000

A rogito Dott. \_\_\_\_\_ in data 12/12/2000 ai nn.

170986/13866 iscritto a Milano 1 in data 14/12/2000 ai nn.

64506/16391

Note: Cancellazione totale con annotazione presentata il 09/09/2000 n.part. 12687 n.gen. 71576



- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione a garanzia di mutuo
  - Importo ipoteca: € 260.000,00
  - Importo capitale: € 130.000,00A rogito Dott. \_\_\_\_\_ in data 04/11/2003 ai nn. 1564/576 iscritto a Milano 1 in data 10/11/2003 ai nn. 89570/16838

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Milano in data 26/10/2012 ai nn. 19904 trascritto a Milano 1 in data 04/12/2012 ai nn. 60871/43890

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese medie annue: € 1.200,00 che prevedono quota di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria.

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni): circa € 8.828,61+IVA relative a spese di straordinaria manutenzione a preventivo e non ancora richieste dalla Società ALER.

Spese scadute e non pagate dall'esecutato: risultano non pagate spese per € **12.937,10** al 31/12/2014 relative alle quote di riscaldamento, servizi, spese di amministrazione e manutenzione ordinaria.

Millesimi di proprietà: quota proporzionale di proprietà sugli enti e spazi comuni in ragione di millesimi come per legge. Si segnala che l'immobile non si è costituito il condominio, pertanto la partecipazione alla ripartizione delle sopraelencate spese viene determinato sulla base di mq. 42,46.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di immobile sito al piano primo in stabile privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: non presente e redatta dal sottoscritto con l'ausilio di tecnico abilitato di fiducia.

Indice di prestazione energetica: **G** con kWh/m2a **181,84** (Allegato "I").

Avvertenze ulteriori: -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario**

✓

✓

In forza di atto notarile pubblico a rogito Dott. \_\_\_\_\_ data 04/11/2003 ai nn. 1563/575 trascritto a Milano 1 in data 10/11/2003 ai nn. 89569/58583

**Proprietario**

✓



Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

✓

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
In forza di atto notarile pubblico a rogito Dott. \_\_\_\_\_ i in data 12/12/2000  
ai nn. 170985/13865 trascritto a Milano 1 in data 14/12/2000 ai nn. 64505/44063

✓

✓

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_ in data  
10/11/1994 ai nn. 81529/17976 registrato in data ai nn. trascritto a Milano 1 in  
data 18/11/1994 ai nn. 40863/26313

✓

✓

In forza di denuncia di successione registrato Milano in data 12/11/1992 ai nn.  
10479 trascritto a Milano 1 in data 20/11/2001 ai nn. 73604/50413

✓

✓

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_ in data  
25/06/1984 ai nn. 26571 trascritto a Milano 1 in data 19/07/1984 ai nn.  
34119/25733

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato dall': ISTITUTO FASCISTA AUTONOMO PER LE CASE  
POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO (ALER) – QUARTIERE MILITE IGNOTO nel  
1936 (immobile ante 1967).

Nuova edificazione del fabbricato lato strada ed interno (Atti n.  
69965/19361/26923/1935)

Per l'intero stabile è stata rilasciata LICENZA DI OCCUPAZIONE n. 621/1937 in  
data 01/12/1937 in atti n. 162505/31251/1937.

### 7.1 Conformità edilizia:

Salvo già quanto espresso al punto "Conformità catastale" si segnala che  
l'immobile ha subito delle modifiche distributive interne come meglio  
evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "E". Tali modifiche hanno  
portato all'eliminazione dei piccoli locali indicati in scheda catastale come  
latrina e cucinino creando un unico spazio giorno con cucina a vista. Il bagno  
dell'unità è stata posizionato lungo il muro perimetrale riducendo le dimensioni  
dei due locali esistenti.

Tale modifiche non potranno essere integralmente sanate in quanto



parzialmente sono in contrasto con il Regolamento Edilizio del Comune di Milano art. 99 (superficie minima utile degli ambienti).

Nello specifico la norma prevede che la superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);
- soggiorno: 14,00 mq;
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;
- cucina: 5,00 mq;
- locale studio: 7,00 mq;
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo Articolo 100, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. di cui all'Articolo 76 del presente regolamento e all'Articolo 4, comma 6, lettera i e j del PdR. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario demolire il muro divisorio tra il locale soggiorno/cucina e "studio" (compreso il soppalco in legno esistente utilizzato come letto in quota) con il fine di creare uno spazio giorno con angolo cottura con dimensioni maggiori di 17,00 mq.

Regolarizzazione mediante: sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per sole opere interne, prevedendo anche opere murarie.

Tale pratica edilizia dovrà essere redatta da tecnico Abilitato ed è soggetta a sanzione pecuniaria.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00 (redazione e presentazione)
- Sanzione amministrativa: € 516,00
- Stima opere murarie: € 2.000,00 (da eseguirsi con impresa edile)

Le opere edili non sono soggette a redazione di Piano della Sicurezza in quanto non rientrano in quelle assoggettate dalla normativa.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Adottato con Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 terminata il 14/07/2010 e approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012

Zona omogenea: PRU 6 - progetti unitari di impianto urbanistico - Programmi di Riqualificazione Urbana

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a N.T.A. del Comune di Milano

Descrizione: **Appartamento con cantina**

In Comune di Milano (MI) - Via Bernardo Zamagna n. 4 - scala G, appartamento al piano primo e composto da soggiorno con angolo cottura, camera, locale studio e bagno, oltre cantina pertinenziale posto al piano interrato. Ha un'altezza interna di circa 3.30 mt.

L'immobile condominiale risale agli inizi degli anni '30, edificazione ALER; ha struttura portante in c.a. e tamponamenti in forati intonacate e superiormente verniciate. Nell'insieme il condominio si presenta in modeste condizioni. Sono in corso nel cortile lavori di manutenzione delle facciate.

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi sia della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e PARZIALMENTE corrispondente allo stato di



fatto riscontrato, sia di un rilievo di massima eseguito dallo scrivente.

La superficie "lorda commerciale" delle unità, misurata graficamente nella planimetria catastale e verificata in loco, da considerarsi comunque indicativa, è di circa **51.40** mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/3, cantina 1/3). La Superficie reale (non ragguagliata) complessiva è pari a mq **59.90**.

### 1. Quota e tipologia del diritto

### 2. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **59.90**  
Superficie ragguagliata di circa mq **51.40**

Condizioni generali: nell'insieme l'immobile si presenta in modeste condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Balconi Soletta in c.a. e parapetto in forati

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche
Pavim. Interna (bagno)	materiale: piastrelle di ceramica
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato non blindato
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche
<u>Impianti:</u>	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia acqua calda prodotta con boiler a gas
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano



diffusori: termosifoni  
 conformità: da richiedere all'amministratore di  
 condominio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	47,20	1,00	47,20
Balcone	sup lorda di pavimento	2,20	0,33	0,73
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,33	0,66
Cantina	sup lorda di pavimento	8,50	0,33	2,81
		<b>59,90 mq</b>		<b>51,39 mq</b>

#### Accessori:

Cantina: posta al piano interrato ha accesso da vano scala comune (scala G) e successivo scala di discesa al piano.

Attualmente l'accesso avviene direttamente da varco murario in quanto la stessa porta di chiusura è stata oggetto di furto. Internamente è completamente sgombera con pavimento ceramico e pareti verniciate.

Si segnala la presenza di impianti condominiali a vista (fognatura e riscaldamento) che non potranno essere rimossi.

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di DISCRETA appetibilità per il contesto urbano in cui è inserita, in MODESTO stato di conservazione, parzialmente dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati residenziale con permanenza di persone. 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 affittanza in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la 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:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014
  - Immobiliare web e casa.it

### 8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	€/ mq	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	51,39	59,90	1.200,00	61.668,00

**61.668,00 €**

### 8.4 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 e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): **€ 9.250,20**
- 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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 12.937,10**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (IVA esclusa): **€ 5.816,00**

### 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": **€ 33.664,70**

Per arrotondamento **€ 34.000,00**



**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" - Certificazione energetica  
ALLEGATO "L" - Rilievo fotografico  
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 09/12/2014

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Delfino**



Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. **4279/2012** - G.E. Dott.ssa Scirpo

Procedente:

Pignorato:

## CHIARIMENTI richiesti nell'udienza del 20/01/2015

In ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Scirpo nell'udienza del 25/03/2015 il sottoscritto arch. Paolo Delfino, con studio in Milano – Via V. Monti 12, nominato Consulente Tecnico dal Tribunale di Milano per la stima dell'immobile ubicato nel Comune di **Milano (MI) - Via Zamagna n.4** e più precisamente:

**Abitazione (A/4):** foglio 301, mappale 40, subalterno 157;

pignoratio nella procedura esecutiva davanti al Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari – **4279/2012**  
Giudice Esecutore **Dott.ssa Scirpo**, premette che:

1. Nella perizia depositata in data 09/12/2014 il sottoscritto ha valutato l'immobile oggetto di pignoramento **€ 61.668,00** con un'incidenza, al mq, pari a Euro 1.200,00 per i 51,39 mq di superficie commerciale;
2. Che, l'avvocato per la procedente Banca Sella Spa, ha richiesto delucidazioni in merito al valore indicato dal sottoscritto con particolare riferimento al fatto che l'immobile avrà nelle vicinanze la nuova linea metropolitana M5 (Stazione di Piazzale Segesta);

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto precisa ulteriormente che:

1. Che nell'atto d'acquisto dell'immobile (anno 2003) il prezzo è stato stabilito per **€ 70.000,00** a fronte del quale è stato rilasciato un mutuo per **€ 130.000,00** di capitale (da restituire € 260.000,00 in anni 25).
2. Che come evidenziato nelle foto allegate alla perizia (allegato L), l'immobile versa in **pessimo stato di conservazione** e, come già detto, **con modifiche interne che dovranno essere sanate d'acquirente**, in quanto non conformi ai regolamenti, con lavori, il cui valore, stimato dal sottoscritto e stato detratto dal valore dell'immobile in asta.

La futura presenza di una fermata della metropolitana nelle vicinanze non incide particolarmente sul valore dell'immobile ed i valori indicati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non sono minimamente attribuibili al bene oggetto di pignoramento per le caratteristiche proprie del bene stesso.

Trattasi dei primi quartieri popolari costruiti tra gli anni 30 e 40, con caratteristiche estremamente modeste.

IL CTU  
Arch. Paolo Delfino

