

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

promossa da: **007 - Italfondario Spa**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **995/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2015 ore 13:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. Barbara Branzi  
**Codice fiscale:** BRNBBR62E49F205Z  
**Partita IVA:** 11330840155  
**Studio in:** Viale Cassala, 34 - 20143 Milano  
**Telefono:** 0255189078  
**Fax:** 025516112  
**Email:** info@arcadstudio.it  
**Pec:** branzi.5596@oamilano.it

Ente: [REDACTED]  
Part: [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

- 1. Dati Catastali**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]  
**Dati Catastali:** foglio 202, particella 72, subalterno 725
  
- 2. Stato di possesso**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Possesso:** Occupato senza titolo
  
- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO
  
- 4. Creditori Iscritti**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Creditori Iscritti:** banca Intesa Spa, 007 - Italfondiaro Spa
  
- 5. Comproprietari**  
**Beni:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotti:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Comproprietari:** Nessuno
  
- 6. Misure Penali**  
**Beni:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Misure Penali:** NO
  
- 7. Continuità delle trascrizioni**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Corpo:** Appartamento  
**Continuità delle trascrizioni:** null
  
- 8. Prezzo**  
**Bene:** Via Padova, 133 - Milano (Milano)  
**Lotto:** 001 - appartamento  
**Prezzo da libero:** € 55.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 44.000,00



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 231000; Importo capitale: € 154000; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/08/2006 ai nn. 66099 15431

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 265.000; Importo capitale: € 128.000; Rogito: notaio Zona Luca in data 31/07/2002 ai nn. 9426; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/08/2002 ai nn. 54771 12253; Note: l'ipoteca doveva essere cancellata a cura e spese della parte venditrice. Sull'atto di compravendita veniva indicato che il debito era estinto.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 007 - Italfondario Spa [REDACTED]  
[REDACTED] Tribunale di Milano in data 20/03/2014 ai nn. 5496 Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 11/08/2014 ai nn. 43349 31726;



### **Descrizione del bene:**

Appartamento posto al terzo piano di uno stabile, di 6 piani fuori terra, a carattere popolare con il classico stile " a ringhiera".

L'unità si compone di un locale cucina sul quale si aprono il servizio igienico e la camera da letto.

All'appartamento si accede direttamente dal ballatoio comune su cui affaccia anche una finestra utilizzata metà per illuminare il locale cucina e metà per il servizio igienico.

La camera da letto ha finestra su via Padova.

L'immobile ha impianto ascensore non funzionante e l'impianto di riscaldamento sarebbe autonomo ma l'unità non è fornita di caldaia.

E' solo presente una caldaietta per la fornitura dell'acqua calda sanitaria.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento della parete attrezzata ad angolo cottura e del servizio igienico che è attrezzato con vasca, lavabo, vaso e bidet.

I serramenti sono in PVC con doppio vetro e il portoncino d'ingresso è blindato.

Lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di esecuzione è pessimo





**Area urbanistica:** residenziale a traffico congestionato con parcheggi con parchimetro.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus su gomma 100 metri, metropolitana linea rossa e linea verde 1 km

**Servizi offerti dalla zona:** scuole primarie (300 metri), ufficio postale (100 metri), istituto bancario (250 metri)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da connazionali del debitore esecutato senza alcun titolo Note:

Note: Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione intestati ai debitori esecutati

### 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 attiva; A favore di banca Intesa Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 231000; Importo capitale: € 154000; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/08/2006 ai nn. 66099 15431

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di, Banca Carige S.p.a. contro, [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 265.000; Importo capitale: € 128.000; Rogito: notaio Zona Luca in data 31/07/2002 ai nn. 9426; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/08/2002 ai nn. 54771 12253; Note: l'ipoteca doveva essere cancellata a cura e spese della parte venditrice. Sull'atto di compravendita veniva indicato che il debito era estinto.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 007 - Italfondiaro Spa contro [REDACTED]  
[REDACTED] Rogito: Tribunale di Milano in data 20/03/2014 ai nn. 5496 Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 11/08/2014 ai nn. 43349 31726;

##### 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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 730,00 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** spese deliberate ma non ancora scadute €: 1.781,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2.129,00 €

**Millesimi di proprietà:** 13,488

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato predisposto Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile non è dotato di generatore per l'impianto di riscaldamento. E' presente solo caldaietta scaldacqua

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/16 dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** segretario comune di morazzone in data 09/05/1985 ai nn. 934 - trascritto a: Milano 1 in data 17/11/2000 ai nn. 59077 40253

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 8/16 dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: Milano 1 in data 12/03/1993 ai nn. 8982 6266

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 3/16 dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

**A rogito:** notaio [REDACTED] in data ai nn. 33022/3671 - trascritto a: Milano 1 in data ai nn. 5881 4854

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/16 dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: in data 06/12/1968 ai nn. 73089 54153

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/16 dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - trascritto a: in data 06/12/1968 ai nn. 73089 54153



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal al 17/11/2000 (ante ventennio) - In forza di estinzione  
Note: in forza di D.P.R. n° 616 del 24 luglio 1977

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il sub 69 proprietà 1/1 dal 30/10/2000 al 27/04/2001 - In forza di atto di divisione  
**A rogito:** notaio Rivani Farolfi in data 30/10/2000 ai nn. 155489/13129 - trascritto a: Milano 1 in data 17/11/2000 ai nn. 59078 40254

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il sub. 71 proprietà 1/1 dal 30/10/2000 al 25/05/2001 - In forza di atto di divisione  
**A rogito:** notaio Rivani Farolfi nicola in data 30/10/2000 ai nn. 155489/13129 - trascritto a: Milano 1 in data 17/11/2000 ai nn. 59078 40254

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/04/2001 al 06/08/2002 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** notaio Guzzi Piola Antonio in data 10/04/2001 ai nn. 24186 - trascritto a: Milano 1 in data 27/04/2001 ai nn. 23740 16169  
Note: Con tale atto di Compravendita veniva acquistato il subalterno Foglio 202 Particella 72 Subalterno 69

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/05/2001 al 06/08/2002 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** notaio Guzzi Piola Antonio in data 10/05/2001 ai nn. 24239 - trascritto a: Milano 1 in data 25/05/2001 ai nn. 30628 20953  
Note: Con tale atto di compravendita veniva venduto il subalterno identificato al Foglio 202 Particella 72 Subalterno 71

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/07/2002 al 04/08/2006 - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** notaio Zona Luca in data 31/07/2002 ai nn. 9425 - trascritto a: Milano 1 in data 06/08/2002 ai nn. 54770 34092

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 25/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita  
**A rogito:** notaio Scordo Letterio in data 25/07/2006 ai nn. 2862/2219 - trascritto a: Milano 1 in data 04/08/2006 ai nn. 66098 37956

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità non è conforme alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio attività

Descrizione delle opere da sanare: ridistribuire gli spazi in modo da rispondere ai requisiti di legge  
presentazione Comunicazione Inizio Lavori: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00



Note sulla conformità edilizia:

Presso gli uffici del Comune di Milano, visure, condoni, zonali, non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Il sopralluogo ha evidenziato che il locale cucina non ha i rapporti aeroilluminanti sufficienti a soddisfare le norme igieniche e che il servizio igienico comunica direttamente con la cucina senza il necessario vano antibagno.

Si rende quindi necessaria la regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante nuova distribuzione degli spazi progettati in conformità con le norme igieniche e del regolamento edilizio.

A seguito della progettazione e prima dell'inizio lavori dovrà essere presentata Comunicazione di Inizio Lavori presso il Comune di Milano e successivamente la relativa variazione della planimetria catastale.

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Appartamento posto al terzo piano di uno stabile, di 6 piani fuori terra, a carattere popolare con il classico stile "a ringhiera".

L'unità si compone di un locale cucina sul quale si aprono il servizio igienico e la camera da letto.

All'appartamento si accede direttamente dal ballatoio comune su cui affaccia anche una finestra utilizzata metà per illuminare il locale cucina e metà per il servizio igienico.

La camera da letto ha finestra su via Padova.

L'immobile ha impianto ascensore non funzionante e l'impianto di riscaldamento sarebbe autonomo ma l'unità non è fornita di caldaia.

E' solo presente una caldaietta per la fornitura dell'acqua calda sanitaria.

I pavimenti sono in ceramica così come il rivestimento della parete attrezzata ad angolo cottura e del servizio igienico che è attrezzato con vasca, lavabo, vaso e bidet.

I serramenti sono in PVC con doppio vetro e il portoncino d'ingresso è blindato.

Lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di esecuzione è pessimo

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: 3°

ha un'altezza interna di circa: m 3.20

Superficie complessiva di circa: m 55,00  
E' posto al piano: 3°  
ha un'altezza interna di circa: m 3.20





Impianto elettrico:  
Esiste impianto elettrico.

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

Riscaldamento:  
Non 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.  
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: non funzionante  
Carri ponte non presenti.

Scarichi:  
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa Stima per capitalizzazione del reddito

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili Tema Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.500 / 1.900 € 1.700 / 2.000



**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	55,00	€ 1.600,00	€ 88.000,00

Ai valori di stima è stata applicata una detrazione del 20% in considerazione del pessimo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione

Valore corpo	€ 70.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	55,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 10.500,00
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:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.000,00

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

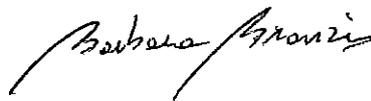
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 44.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 55.000,00

**Allegati**

Documentazione fotografica Documentazione amministratore Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene Documentazione Agenzia Entrate Documentazione catastale Documentazione Comunale Attestato non APE Attestazioni corrispondenza

Data generazione:

14-10-2015



L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Branzi

Arch. Barbara Branzi

