

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2782/2013 e 2386/11 riunite**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle  
esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Fortunato Galise CTU n. 9225**  
Codice fiscale: GLSFTN54M26L328F  
Partita IVA: 10456210151  
Studio in: Via Monsignor Orsenigo 2 - Melzo  
telefono: 02.95735119 - fax: 02.42108016 cell. 329.3051835  
email: [f.galise1@libero.it](mailto:f.galise1@libero.it) - pec : [fortunato.galise@geopec.it](mailto:fortunato.galise@geopec.it)

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **quartiere mecenate**  
Via Maria Montessori, 14  
Piano 6° interno n. 609

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**Si**

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

Identificativo corpo: 001.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano  
quartiere Mecenate, Via Maria Montessori, 14

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale:

N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] 1/2 piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per 1/2.

indirizzo Via Maria Montessori n. 14, piano 6.

foglio 444, particella 207, subalterno 70, categoria A/2, classe 8, consistenza  
2,5 vani, rendita € € 367,98

Derivante da: Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini da nord in senso orario

Nord : cortile comune

Est : altra u.i.u.

Sud : corridoio comune

Ovest: altra u.i.u. per chiudere

Note:

Dalla scheda catastale il numero di protocollo (550?) di presentazione  
risulta essere illeggibile, trattasi di denuncia avvenuta in data 28/10/1986.  
Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** --

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione di mq. 50,00 posta a piano 6 di fabbricato ubicato in zona periferica

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:** rete tramviaria municipale mt. 20 circa

**Servizi offerti dalla zona:** autostrada (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** 001

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano),**

Occupato da [REDACTED]  
con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2012,  
registrato per l'importo mensile di euro [REDACTED] a Milano il 26/02/2013 ai  
nn. [REDACTED]

Note: Il contratto è stato registrato in data successiva rispetto al pignoramento.

## 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 [REDACTED]  
contro [REDACTED]

[REDACTED]  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo  
ipoteca: [REDACTED] - Importo capitale: [REDACTED]  
rogito: notaio Scordo Letterio in data 18/02/2005 ai nn. 799/586  
iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 17/03/2005 ai nn. 18100/3940

**Dati precedenti relativi ai corpi: 001**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto giudiziario

registrato Milano 1 in data 05/07/2013 ai nn. iscritto/trascritto a

MILANO 1 in data 29/10/2013 ai nn. 53097 39242

Pignoramento immobiliare per la somma di € [REDACTED] oltre

interessi, spese ed accessorie.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 001**

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da verbale di pignoramento immobili

registrato MILANO 1 in data 15/06/2011 ai nn. iscritto/trascritto a

MILANO 1 in data 20/07/2011 ai nn. 47238 31914

Trattasi di pignoramento immobiliare per € [REDACTED] oltre spese ed

interessi.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 001**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: 001**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano).**

Spese medie annue € 4200,00

Spese scadute: € 17518,18 oltre spese ed interessi vedi R.G.E. n. 2386/2011

Millesimi di proprietà:

Come indicato nella nota di trascrizione del 12-02-1987 n.ri 9941/7563 la

comproprietà condominiale delle parti di fabbricato e delle aree comuni tali

per legge, per destinazione o titolo risulta essere in ragioni di 15,67/1000.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Patti contrattuali con la società di gestione [REDACTED] e

regolamento di condominio allegati all'atto a firma dr. [REDACTED] del

18/12/1986 n. 10496 di repertorio

Certificato energetico:

presente Classe energetica -G- con fabbisogno stimato in 260,79 kWh/mq.a

Note

classe energetica Codice di identificazione n. 1514600980613 valido fino al

29.03.2023

Avvertenze ulteriori: --



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] nata [REDACTED]  
dal 15/01/1987 ante ventennio al 03/10/2000 in forza di atto di compravendita a rogito dr. Marco Gilardelli in data 15/01/1987 ai n. 10870 trascritto a Milano I in data 12/02/1987 ai n. 9941/7563

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] con sede in Milano - C.F. [REDACTED] dal [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito Dr D'Avino Salvatore in data 02/10/2000 ai nn. 168649 trascritto a Milano I in data 03/10/2000 ai nn. 48103/32072

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato il 03/11/1967 in [REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] C proprietario per 1/2  
[REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
proprietario per 1/2 dal 17/03/2005 al attuale proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Dr Scordo Letterio in data 18/02/2005 ai nn. 799/586 trascritto a Milano I in data 17/03/2005 ai nn. 18099/10406

Dati precedenti relativi ai corpi: 001

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano) frazione:quartiere mecenate, Via Maria Montessori, 14**

Identificativo: n. 187 del 14-06-1983

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia rilasciata dal comune di Milano in data 14-06-1983 e successiva variante n. 613 del 12-12-1986

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/12/1986 al n. di protocollo 613

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. La agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: 001

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: 001

**7.2 Conformità urbanistica:**

<b>Abitazione di tipo civile [A2]</b>	
Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - capo III) Tessuti di rinnovamento Urbano Art. 17.2.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	--
Estremi delle convenzioni:	--
Obblighi derivanti:	--
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	--
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	--
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	--

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: 001

Descrizione :  
**Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto 001**

Porzione immobiliare sita in Milano alla Via Maria Montessori, 14 - piano 6°

Abitazione di tipo civile facente parte di fabbricato concepito ad esclusivo uso di "residence" della tipologia bilocale costituita come segue:  
ingresso su soggiorno/pranzo con cottura a vista, disimpegno notte, bagno e camera letto.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: N/D -  
Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: [redacted] 1/2 piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

è posto al piano 6°

L'edificio è stato costruito nel 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 609 di interno, ha un'altezza interna di circa mt. 2,90

Il fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole**, materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

- Note: Trattasi di copertura piana con manto in caldana di calcestruzzo leggermente armata.

Pareti esterne

materiale: **muratura di blocchi svizzeri** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

- Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
- Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
- Rivestimento ubicazione: **bagno** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Materiale: piastrelle di ceramica smaltata
- Rivestimento ubicazione: **cucina** condizioni: **sufficienti**  
- Note: Materiale: piastrelle di ceramica smaltata nella sola zona di lavoro.
- Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**
- Impianti:
- Antenna collettiva tipologia: **collettiva** condizioni: **buone**  
- Note: Non presente nell'abitazione.
- Antifurto - Note: Non presente nell'abitazione.
- Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone**
- Citofonico - Note: E' presente il servizio portineria del residence.
- Condizionamento - Note: Non presente nell'abitazione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale a parte di fabbricato a "Residence"	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
		50,00		50,00

Accessori: ----



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Dal sopralluogo, presa visione dell'appartamento, il presente giudizio di stima è redatto tenuto conto di tutto quanto, direttamente od indirettamente, possa influenzare il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di valutazione, valore che può ottenersi per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili che siano stati oggetto di scambio recente, dopo aver apportato le necessarie variazioni per i particolari elementi di differenziazione con le unità di raffronto.

Ad oggi, l'andamento del mercato immobiliare è di molto rallentato, tale da dover considerare un coefficiente di riduzione o di sofferenza pari allo 0,85 rispetto a tempi migliori.

La trattativa, lo scambio delle unità immobiliari simili a quello in trattazione destinata a residenza si effettua sulla base della superficie lorda commerciale e tale criterio sarà seguito nel presente rapporto di valutazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'AdE Territorio di Milano - 2° semestre 2013 (€/mq. 1600/2150)

Fascia/zona: Periferica/Forlanini/Mecenate/Rogoredo

- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 41 - 1° semestre 2012 per il Comune di MILANO.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq. 2200/2700)

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Abitazione civile	50,00	50,00	86.700,00	43.350,00

Dal sopralluogo, presa visione dell'appartamento, il presente giudizio di stima è redatto tenuto conto di tutto quanto, direttamente od indirettamente, possa influenzare il più probabile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di valutazione, valore che può ottenersi per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili che siano stati oggetto di scambio recente, dopo aver apportato le necessarie variazioni per i particolari elementi di differenziazione con le unità di raffronto.

Ad oggi, l'andamento del mercato immobiliare è di molto rallentato, tale da dover considerare un coefficiente di riduzione o di sofferenza pari allo 0,85 rispetto a tempi migliori.

La trattativa, lo scambio delle unità immobiliari simili a quello in trattazione destinata a residenza si effettua sulla base della superficie lorda commerciale e tale criterio sarà seguito nel presente rapporto di valutazione.

86.700,00      43.350,00

#### 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.):	€ 7.650,00
Riduzione del 15% 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:	€ 6.503,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non possibile	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.700,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 80.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00

#### Allegati

- 1 - allegato rif. a) Elenco trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- 2 - allegato rif. b) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- 3 - allegato rif. c) Documentazione fotografica eseguita in data 14.03.2014 ore 14.00.
- 4 - allegato rif. d) Documentazione di notifica
- 5 - Elenco sintetico formalità di [REDACTED]
- 6 - Elenco sintetico formalità di [REDACTED]
- 7 - Visura storica per immobile
- 8 - Copia scheda catastale
- 9 - Contratto di locazione registrato in data 26.02.2013 al n. 1348 serie 3
- 10- Elaborato grafico in scala 1:100 di rilievo appartamento
- 11- Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 20.03.2023 con allegato F
- 12- Rilevazione prezzi degli immobili di Milano e Provincia
- 13- O.M.I.
- 14- Dati di PGT
- 15- Istanza di liquidazione CTU

Data generazione:  
10-05-2014 20:05:31

  
L'Esperto alla stima  
Fortunato Galise

