

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1608/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/03/2019** ore 10:45

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:** foglio 420, particella 41, subalterno 13

### 2 Stato di possesso

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Libero

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

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

### 4 Creditori Iscritti

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Intesa Sanpaolo Group Service S.c.p.a.

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno



**6 Misure Penali**

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7 Continuità delle trascrizioni**

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8 Prezzo**

**Beni:** Via Cascina Barocco, 7 - 20152 Milano

**Lotto : 1 – Appartamento**

**Corpo:** Appartamento

**Prezzo da occupato:** € 28.600,00

**Prezzo da libero:** € 35.700,00



## LOTTO: 1 – Appartamento

Beni siti in **Milano (MI)**  
Via Cascina Barocco civico 7

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

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo popolare [A4]** sita in via Cascina Barocco civico 7 – 20152 – Milano

**Quota e tipologia del diritto**

**piena proprietà quota 1/1 d**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 420, particella 41, subalterno 13; indirizzo via Cascina Barocco 7, piano 3, Comune Milano (MI), cat. A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 232,41

Derivante da: Impianto meccanografico del 1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,84/1000

Confini (da nord in senso orario):

appartamento di terzi, via Cascina Barocco, appartamento di terzi, vano scala.

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale del bene in esame.

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

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Milano in via Cascina Barocco al civico 7, nel quartiere Forze Armate, in zona 7 di decentramento urbano.

Il quartiere sorge nella periferia ovest di Milano. L'area è caratterizzata da edifici residenziali di tipo economico-popolare, ad elevate volumetrie.

Via Cascina Barocco è una traversa di via delle Forze Armate. E' una strada senza uscita che termina a ridosso del Parco delle Cave.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (scuole, uffici pubblici in genere). Ottima anche la presenza di esercizi di vicinato, presenti sia in via Cascina Barocco che lungo via delle Forze Armate.

Nelle immediate vicinanze dello stabile in esame si segnala la presenza di un supermercato di alimentari a marchio Esselunga e di un Ufficio Postale.

Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici di superficie ATM che transitano lungo via delle Forze Armate. La fermata della Metropolitana più vicina dista circa 900mt (M1 – fermata Bisceglie).



Via Cascina Barocco è ben collegata anche con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, raggiungibili attraverso la via Parri e via delle Forze Armate.

**Caratteristiche zona:** periferica, popolare

**Area urbanistica:** residenziale, a traffico sostenuto, parcheggi buoni

**Importanti centri limitrofi:** Milano

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 63 e 67 (50mt), metropolitana M1 (900mt)

**Servizi offerti dalla zona:** Parco delle Cave, Uffici pubblici in genere.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

In data 11/01/2019 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro  
mezzo lettera raccomandata A/R dal Custode Giudiziario.

L'esecutato riferiva che l'unità immobiliare è attualmente disabitata mentre da interrogazioni effettuate in anagrafe Tributaria, per l'unità immobiliare in esame risulta in essere un contratto di locazione di cui si riassumono gli elementi principali:

- Contratto di locazione n. 12 del 3/8/2018 stipulato in data successiva al Pignoramento (datato 3/8/2018) e pertanto si ritiene **NON OPPONIBILE alla procedura.**
- Canone annuo € 3.000,00 (n.12 rate di importo pari a € 250,00 cad.)

Il contratto di cui sopra risulta stipulato in data successiva al Pignoramento (datato 3/8/2018) e pertanto si ritiene **NON OPPONIBILE alla procedura.**

Con riferimento al contratto di locazione di cui sopra, l'esecutato dichiarava ai presenti che, seppur non è stata denunciata la risoluzione anticipata del contratto, il Conduttore si è trasferito da tempo presso altro domicilio e che l'unità immobiliare è disabitata.

Per tutto quanto sopra esposto, l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è da intendersi **LIBERA da stati occupativi.**

### 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:**

Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 01/04/2005 ai nn. 21669/4806.

RISCOSSIONE SPA contro il c

Importo ipoteca: € 45.725,54; Importo capitale: € 22.862,77

trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 24/10/2016 ai nn. 69559/12215.

**4.2.2 Pignoramenti:**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 27/09/2018 ai nn. 73122/50404.

**note:** ...

**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:** € 700,00.

**Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente:** € 2.797,94

**Millesimi di proprietà:** 18,84/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Immobile ubicato al terzo piano senza ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.



**Pratiche edilizie**

Pratica edilizia: Licenza Edilizia Atti n. 103199/16423 del 1953

Intestazione: c/ -

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato residenziale

Licenza Edilizia rilasciata in data 12/05/1954

Licenza di occupazione (relazione di terza visita) rilasciata in data 20/02/1959

**7.1 Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo non si riscontrano difformità tra l'ultimo stato autorizzato, risalente alla Licenza di Costruzione del 1954 e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015
Zona omogenea:	TUC/TRF: Tessuto urbano consolidato di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR): Tessuti urbani a impianto aperto (art. 15.3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

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

Il bene oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un fabbricato prospiciente via Cascina Barocco che si eleva per sei piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale, ad esclusione del piano terra, in cui sono inserite alcune attività commerciali di vario genere.

Presso il Condominio non è presente il servizio di portineria.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al terzo piano, senza ascensore.

Trattasi di un bilocale costituito da disimpegno di distribuzione, locale pranzo/cucina, camera da letto, bagno e un piccolo ripostiglio.

L'appartamento è dotato di un balcone prospiciente via Cascina Barocco, con doppio accesso, sia dalla camera che dalla cucina.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario da ante 1973 e fino al 05/06/2000:**

Proprietario in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di titoli anteriori al 1973.

**Proprietaria dal 05/06/2000 al 01/01/2004:**

Proprietaria in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di successione testamentaria i

Conservatoria RR.II. Milano il 18/08/2004 ai nn. 63799/36873.

**Accettazione tacita di eredità, Notaio CIVITA del 07/07/2003 rep. 207659, trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 30/07/2003 ai nn. 65196/42613.**

**Proprietari dal 01/01/2004 al 22/03/2005:**

Proprietari in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di successione legittima in morte della sig.ra GIUSEPPINA FERRARI, deceduta il 01/01/2004, trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano il 24/08/2007 ai nn. 65714/37350.

**Accettazione tacita di eredità, Notaio PAOLINI del 18/06/2004 rep. 121172/11794, trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 01/07/2004 ai nn. 48435/27314 e successiva rettifica per errata indicazione di altro cespite con nota trascritta il 13/10/2005 nn. 77782/44398.**

**Proprietario dal 22/03/2005 ad oggi (attuale proprietario):**

Proprietario in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio PAOLINI del 22/03/2005 rep. 122190/12338, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 01/04/2005 ai nn. 21668/12383.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Premessa generale**

In data 27/12/2018 il sottoscritto inoltrava apposita istanza di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano al fine di visionare gli atti di fabbrica del bene in esame e eventuali pratiche edilizie successive.

Solo dopo numerosi solleciti, in data 08/03/2019 il Comune di Milano ha messo a disposizione del sottoscritto gli atti di fabbrica richiesti.

Per quanto sopra, la presente relazione è stata depositata oltre il termine di 30 giorni dall'udienza, usufruendo della proroga di giorni 25 prevista in caso di ritardi legati al rilascio dei documenti da parte delle autorità competenti.

Si allega lo scambio di istanze e comunicazioni intercorso con gli uffici comunali (vds all. 4).





L'altezza interna netta dei locali è di 3m circa.

I serramenti sono in legno, con vetro singolo e tapparelle in pvc.

Le porte interne sono tutte in plastica con apertura a "soffietto".

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con generatore di calore di tipo caldaia murale a gas metano ubicato in balcone e diffusione attraverso radiatori in ghisa.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 30mq.

## 1. Quota e tipologia del diritto

-  
(

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Stato di manutenzione generale dello stabile:** Complessivamente le finiture di facciata e delle parti comuni si presentano in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

**Condizioni generali dell'unità:** L'unità immobiliare necessita di un intervento di ristrutturazione. Le finiture interne e le dotazioni impiantistiche sono quelle originarie e versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Finestre	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle in pvs</b> condizioni: <b>pessime</b>
Porte interne	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>pvc</b> condizioni: <b>pessime</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>blindata</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>pessime</b> ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti interne	materiale: <b>mattoni pieni e intonacate al civile</b> condizioni: <b>scarse</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati al civile e tinteggiati</b> condizioni: <b>scarse</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia solo parzialmente</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>funzionante alla data del sopralluogo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>funzionante alla data del sopralluogo</b> conformità: <b>non conosciuta</b>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano**  
 diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo** conformità: **non conosciuta**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; superficie balcone considerata al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		<b>31,00</b>		<b>28,90</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Comune: MILANO (MI)

Zona: Periferica / LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

Accessori: nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;  
 Uffici del registro;  
 Ufficio tecnico di Milano;  
 Agenzie immobiliari della zona;



**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>
Appartamento	28,90	€ 1.300,00	€ 37.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.570,00
Valore corpo			€ 37.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.570,00
<b>Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)</b>			<b>€ 37.570,00</b>

**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]	28,90	€ 37.570,00	€ 37.570,00

**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%) € 1.878,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

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

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.691,50

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato" (arrotondato): € 28.600,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di libero (arrotondato): € 35.700,00**

**Allegati**

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetria catastale e visura;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia;
- All. 5: Documentazione fotografica;
- All. 6: Documentazione acquisita presso l'Anagrafe di Milano;
- All. 7: Corrispondenza ricevuta dall'Amministrazione Condominiale;
- All. 8: Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate.

Data generazione:  
11-03-2019

L'Esperto alla stima  
**Ing. Giuseppe Raffaele**  
(f.to digitalmente)

