

---

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

promossa da: **Banco Popolare Società  
Cooperativa**

contro:

N° Gen. Rep. **3125/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2015 ore 10:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - unico**

Esperto alla stima: **Arch. Manuela Perugia**  
Codice fiscale: **PRGMNL61859G224M**

Email: **manuelaperugia.mi@virgilio.it**  
Pec: **perugia.5289@oamilano.it**





337, particella 99, subalterno 85, indirizzo Via Giacinto Gigante 2, scala G, interno 108, piano 4 - SI, sezione censuaria Milano, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5, rendita € 468,68.

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio Orsola Fiorino di Milano Rep. 6796/4727 del 22.04.2008 trascritto a Milano il 29.04.2008 RG 25455, RP 5555.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il Condominio non attribuisce le spese attraverso i millesimi ma in base alla metratura.

Confini: Dell'Appartamento: appartamento di terzi, cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, area comune. Della Cantina: corridoio comune, cantina di terzi, cortile comune, scala comune, corridoio comune.

Conformità catastale - Irregolarità e spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla planimetria catastale è indicata solo attraverso uno schizzo non in scala, la presenza di una cantina che non risulta essere indicata nella visura catastale nell'indicazione del piano in cui si trova (SI).

Regolarizzabili mediante: Riaccatastamento mediante presentazione di docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornare la scheda catastale e la visura catastale con l'inserimento del vano cantina pertinente n° 108.

Rifacimento scheda catastale, compresi oneri professionista incaricato: €1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Si evidenzia che la relazione notarile indica la presenza di tale vano cantina che però non è indicato nel pignoramento, nonostante la cantina sia pertinente al bene.

Non si dichiara la conformità catastale

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

Il bene si trova nella zona periferica a ovest di Milano in prossimità di Piazzale Selinunte. Nelle adiacenze sono presenti esercizi commerciali e diversi complessi residenziali di edilizia economico popolare, quale il bene in oggetto che afferisce ad un complesso gestito da Aler.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**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

**Principali collegamenti pubblici:** Metropolitana linea 1 fermata Gambarà 650 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero in quanto occupato dai debitori.

**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 Popolare di Lodi Spa contro

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro

Si segnala che nell'atto di pignoramento sono indicati correttamente i dati catastali dell'immobile pignorato ma non viene menzionata la cantina quale bene pertinenziale. Questa dal 1948 non è stata graficamente ben indicata nella planimetria catastale e nella visura catastale non è quindi stato riportato il piano in cui è ubicata. Con il rifacimento della scheda catastale tale incongruenza potrà essere risolta.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.424,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 11.956,97

**Millesimi di proprietà:** Aler che gestisce l'immobile non utilizza i millesimi ma contabilizza le spese in base alla metratura.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No per presenza di barriere architettoniche per raggiungere l'appartamento in mancanza di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Cortile interno con aiuole e piante ad alto fusto. Presenza di portineria per l'intera giornata.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente.

**Indice di prestazione energetica:** G kWh/m<sup>2</sup>a

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico popolare [A4] sita in Milano, Via Giacinto Gigante, 2.**

Note: non è stata trovata alcuna pratica edilizia ma la costruzione in base alla tipologia edilizia ed alla data di redazione (1948) della scheda catastale originaria, è chiaramente avvenuta prima del 1967. Rispetto a tale distribuzione non sono state riscontrate modifiche di alcun genere.

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato

Pag. 5  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione di tipo popolare [A/4] di cui al punto **Appartamento e cantina**

Appartamento di tre locali oltre a bagno e cucinino, posto al quarto e ultimo piano senza ascensore facente parte di un complesso di abitazioni economiche popolari. Presenza di cortile interno con aiuole con piantumazioni ad alto fusto e servizio di portineria per l'intera giornata. Cantina pertinenziale al piano seminterrato.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **67.94**

è posto al piano 4

L'edificio è stato costruito nel 1947.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 108 di interno, ha un'altezza interna di circa m 2,90.

E' composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni Generali dell'immobile: Gli immobili del condominio versano tutti in condizioni di scarsa manutenzione come verificabile dalle foto allegate. Lo stabile gode di servizio di portineria sia la mattina che al pomeriggio. Nel cortile in orari stabiliti è permesso il gioco dei bambini.

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**



Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In alcuni locali quali bagno, cucina e soggiorno non vi sono sistemi di protezione dalla luce, come riscontrabile dalle foto della facciata interna.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	caibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> - Note: Tale pavimentazione si riferisce al cortile dotato di aiuola con piante di alto fusto.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Pavimento prefinito di bassa qualità.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Le piastrelle di circa cm 20 x 20 rivestono le pareti fino a circa h 2,18.
Rivestimento Impianti:	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Fascia in legno retrostante a zona acqua e piastra elettrica.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Si evidenzia che sulla pulsantiera esterna non compaiono i nomi degli esecutati.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Tale sistema serve solo un locale, ovvero il soggiorno.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: Non è stato reperito alcun certificato di conformità dell'impianto.
Gas	- Note: Al momento del sopralluogo tale impianto è risultato scollegato. La produzione dell'acqua calda avviene per mezzo di calda acqua elettrico e la cucina è dotata di piastre elettriche.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> - Note: Nel locale sono presenti i seguenti sanitari: doccia, wc, bidet e lavabo.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>teleriscaldamento</b>



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	67,94	1,00	67,94
La superficie indicata fa riferimento alla superficie commerciale dell'appartamento (coeff. = 1) con balcone (coeff. = 0,25). La cantina è stata inserita tra gli accessori				
			<b>67,94</b>	<b>67,94</b>

**Accessori:**

- 1 Cantina identificata al n. 108 posta al piano SI composta da 1 locale - Sviluppa una superficie complessiva di circa mq 7.60.  
Valore a corpo: € 7600

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo similari a quello in esame.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
CAAM - 1.500 / 2.100 €/mq appartamenti vecchi (I/2014)  
OMI Agenzia Entrate - 1.950 / 2.400 €/mq abitazioni economiche, stato normale, zona periferica (I/2014),  
Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq 2.200

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento e cantina	67,94	67,94	150.274,00	150.274,00
				<b>150.274,00</b>	<b>150.274,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi:

€ 22.541,10

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:

€ 4.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 297,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 121.235,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 121.235,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 121.235,90

**Allegati**

- 1- Foto
- 2- Atto di provenienza
- 3- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa
- 4- Ispezione ipotecaria
- 5- ACE
- 6- Attestazioni avvenute inoltro ad esecutati e a parti

Data generazione:  
10-04-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Manuela Perugia**

