

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

promossa da: **Condominio Via Menabrea 20 MILANO**

contro: 

N° Gen. Rep. **2012/2015**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
12-06-2017 h. 10,15

Giudice delle **Dott.ssa Gabriella Mennuni**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico:**  
**appartamento MONOLOCALE**

Esperto alla stima: **arch. Silvia Portaluppi**  
Codice fiscale: PRTSVV66D44F119V  
Partita IVA: 11558010150  
Studio in: Via Rovido 2 - Buccinasco ( Mi)  
Telefono e fax :02/48.84 14.28  
Cell.: :  
Email: [architettoportaluppi@libero.it](mailto:architettoportaluppi@libero.it)  
Pec: [portaluppi.9154@oamilano.it](mailto:portaluppi.9154@oamilano.it)

## INDICE SINTETICO

**Bene:** Via Menabrea n.20- Milano - 20159

**Lotto unico:** appartamento monolocale

### 1. Dati Catastali

Categoria: A/3 classe 4° consistenza 1,5 vani Rendita cat. €. 205,29

Dati Catastali: foglio 188, particella 67, subalterno 3

### 2. Stato di possesso : libero)

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili :NO

### 4. Creditori Iscritti:

DOBANK S.P.A. creditore intervenuto

UNICREDIT S.P.A. creditore iscritto non intervenuto

### 5. Comproprietari: nessuno

### 6. Misure Penali :NO

### 7. Continuità delle trascrizioni: SI

### 8 Prezzo

.

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

€ 19.371,86

Beni in **Milano (Mi)**  
20159  
Via Menabrea n. 20

**Lotto unico: appartamento monolocale**

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

Identificativo corpo: Appartamento monolocale

sito in Via Menabrea 20- Milano 20159

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

**foglio 188, particella 67, subalterno 3,**

**indirizzo Via Menabrea n. 20- Milano, piano 1°**

categoria A/3, classe 4°, consistenza 1,5 vani rendita catastale € 205,29

Conformità catastale:

Conformità catastale:

L'Esperto ha confrontato lo stato dei luoghi così come rilevati durante il sopralluogo con la planimetria catastale reperita presso la Banca Dati dell'Ufficio del Territorio. (allegata)

**Sono state riscontrate le seguenti difformità: la distribuzione interna rilevata durante il sopralluogo è differente da quella riportata nella planimetria catastale.**

**La difformità consiste nella mancanza del locale antibagno fra bagno e soggiorno.**

Per le spese di regolarizzazione si veda il cap. 7 pratiche edilizie.

**Non si dichiara la conformità catastale**



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/12/2004  
notaio Fabio diaferia rep 13305/2779;  
Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 210.000,00 ;  
Iscritta a MILANO 1 in data 21/12/2004 ai nn. 101508/21090

-Ipoteca giudiziale a favore di CONDOMINIO DI VIA MENABREA N. 20.  
contro  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Derivante da: decreto ingiuntivo num. Rep. 20613 del 08/06/2009  
Importo capitale: € 81.029,80 ; interessi: €. 290,65 spese €. 1.879,55  
Totale € 3.000,00  
Iscritta a MILANO 1 in data 8/11/2011 ai nn. 67233/12466

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIA MENABREA N. 20.  
contro  
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Derivante da: Atto giudiziario del 31-07-2015 REP. N. 11835  
trascritto a MILANO 1 in data 15/09/2015 ai nn. 50699/35526

Si segnala la presenza di precedente Pignoramento a favore di CONDOMINIO DI VIA  
MENABREA N. 20. Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Derivante da: Atto giudiziario del 13-10-2012 REP. N. 18308  
trascritto a MILANO 1 in data 5/12/2012 ai nn. 61227/44092

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

In seguito alla richiesta dell'Esperto l'amministratore ha fornito i seguenti dati:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 401,57 ca.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Le spese condominiali insolute per l'immobile oggetto della procedura alla data del 05/05/2017  
ammontano a €. 17.821,45 (come da prospetto fornito dall'amministratore).

Si precisa che tali spese hanno dato origine ai 2 pignoramenti a favore del condominio di via menabrea 20 nell'anno 2012 e 2015 rispettivamente per €. 3.305,06 e per €. 11.107,77 oltre interessi e spese successive.

Non vi sono al momento, spese straordinarie deliberate.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** L'Esperto ha provveduto in data 12-05-2017 ad effettuare visura presso il catasto Energetico (CENED). l'immobile al momento della redazione della perizia non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:**

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] coniugata in comunione legale con [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

**Proprietario ante ventennio** fino al 20/5/2014

In forza di compravendita del 15-03-1977 notaio Giovanni Lainati sede Milano rep. 44013 trascritta a Milano 1 in data 8-04-1977 al n. 7241 del Registro Particolare.

**Proprietario:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]

**Proprietario** fino al 7/9/2004

In forza di compravendita del 20-05-2004 notaio Luciano Quaggia sede Milano rep. 200301/24465 trascritta a Milano 1 in data 14-06-2004 al nn. 43380/24444

**Proprietario:**

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

**Proprietario** fino al 20/12/2004

In forza di compravendita del 7-9-2004 notaio Luciano Quaggia sede Milano rep. 201497/25186 trascritta a Milano 1 in data 4-10-2004 al nn. 78347/48122

**Proprietario attuale:** [redacted]

nata in [redacted] il [redacted]

Dal 20/12/2014 ad oggi.

In forza di Compravendita del 20/12/2014 notaio Fabio Diaferia sede Milano 13304/2778 Trascritta a Milano 1 in data 21/12/2004 ai n. 101507/61682

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Immobile edificato ANTE 1° settembre 1967****Atti edilizi originari.**

Licenza per opere edilizie atti n. 203867/44750 dell' agosto 1952 (timbro parzialmente illeggibile) e successiva

Licenza edilizia atti n. 113612/16668 del 17/08/1953 per SOPRALZO INTERNO DI UN PIANO A FORMAZIONE LOCALI AD USO ABITAZIONE.

**Pratiche edilizie successive.**

-Denuncia di Inizio Attività del 23-09-2004 P.G. n. 960.718/20004 pratica 7617/2004  
 CREAZIONE DI BAGNO ALL'INTERNO DI MONOLOCALE (DICHIARATO PRE-ESISTENTE DAL 1977) AL PIANO PRIMO

**7.1 Conformità edilizia:**

L'Esperto ha confrontato lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura esecutiva con lo stato di progetto rappresentato nell'ultimo tipo asseverato al fine di verificarne la corrispondenza.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del locale antibagno**

Regolarizzabili mediante: Ripristino del locale antibagno

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tavolato divisorio interno per la creazione di locale antibagno fra il bagno ed il soggiorno

opere edili (a corpo) : € 1.200,00

Oneri totali : € 1.200,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**L'immobile non rispetta infatti le prescrizioni del Regolamento d'igiene ed in particolare l'art. 37 Titolo 3°: "L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile- Tessuti urbani compatti a cortina
Residua potenzialità edificatoria:	Non verificabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Appartamento monolocale posto al piano 1°**

Appartamento monolocale posto al piano 1°, composto da un locale ed un servizio igienico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di l - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15 ca

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel 1950 ca.

ha un'altezza interna rispettivamente di 2.7 ca

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale del fabbricato: la facciata principale e l'androne di ingresso sono staia oggetto di ristrutturazione

Condizioni generali dell'unità immobiliare : l'immobile è in PESSIME condizioni di manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso	tipologia: <b>anta doppia</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc/vetro camera</b> protezione: <b>persiane in legno avvolgibili in plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>cattive</b>
Plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>pesse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b>

condizioni: **pessime**

Scale

posizione: **a rampe parallele**

condizioni: **cattive**

**Impianti:**

Ascensore

Ascensore assente

Termico

tipologia: **ASSENTE**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

dichiarazione di conformità ex Legge 46/90: non disponibile

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista**

alimentazione: **metano**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

centralino: **assente**

dichiarazione di conformità ex Legge 46/90: non disponibile

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: C15 semicentrale STAZIONE CENTRALE/VIALE STELVIO

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 2.100,00

N.B. L'Esperto ha scelto, nonostante si tratti di immobile di piccola metratura, di applicare il valore minimo di zona per le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile stesso.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**8.1 Criterio di stima:** sintetico comparativo (più probabile valore di mercato)

### 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato immobiliare O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento monolocale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 22.500,00

Valore corpo € 22.500,00

Valore complessivo intero € 22.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 22.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento monolocale		15,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00

**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% )	€ 1.125,00
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:	€ 803,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.371,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.371,86
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 14.528,89

Data  
12-05-2017

L'Esperto alla stima  
**arch. Silvia Portaluppi**

### **DISTINTA DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 Documentazione fotografica

Allegato 2 Atto di provenienza

Allegato 3 Planimetria catastale-visura-estratto di mappa

Allegato 4 Ispezioni ipotecarie

Allegato 5 Prospetti spese condominiali

Allegato 6 Pratiche edilizie

Allegato 7 Dichiarazione di invio