

---

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

promossa da: xxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxx

N° Gen. Rep. **1743/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2017 ore 12:15

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



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

**Esperto alla stima:** Arch. Manuela Perugia  
**Codice fiscale:** PRGMNL61B59G224M  
**Email:** manuelaperugia.mi@virgilio.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Savona 86 - Milano **Corpo:**  
Appartamento posto al 1°P **Categoria:**  
Abitazione di tipo popolare [A4]  
**Dati Catastali:** foglio 513, particella 405, subalterno 10

### 2. Stato di possesso

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO per presenza di rampa

### 4. Creditori Iscritti

**Creditori Iscritti:** - xxxxxxxxxxxx

### 5. Comproprietari

Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Comproprietari: xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxx

### 6. Misure Penali Misure

**Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Prezzo da libero:** € 204.551,00

(Prezzo iniziale € 227.900,00 decurtato del 10% = € 205.110,00 a cui sono stati detratti solo i costi di cancellazione oneri e formalità per € 559,00 e non sono state detratti gli importi di:  
€ 4.503,00 = Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita  
€ 1.500,00 = Spese tecniche di regolarizzazione catastale)



Beni in **Milano**

Via Savona 86

**Lotto: 001 - unico**

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

**Identificativo corpo: Appartamento posto al 1°P.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Savona 86 a Milano**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Residenza: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: xxxxxxxxxxx

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Residenza: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: xxxxxxxxxxx

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: xxxxxxxxxxx, nato in xxxxxxxxxxx (1/2) xxxxxxxxxxx, nata in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (1/2), foglio 513, particella 405, subalterno 10, scheda catastale 2074218, indirizzo Via Savona 86, piano 1°, comune Milano, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 415,75

Derivante da: Atto di compravendita notaio Antonio Gallavresi Rep. n° 153377/18057 del 21-05-2004

Confini: A nord-est appartamento contiguo, a sud-est Via Savona, a sud-ovest proprietà di terzi, a nord-ovest altro appartamento contiguo

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale non è stato riportato il balcone su Via Savona che invece è presente nella planimetria allegata all'atto d'acquisto.

Regolarizzabili mediante: Redazione nuova planimetria catastale per miglior definizione del bene.

Deposito nuova scheda catastale per miglior definizione del bene: circa € 1.500,00 inclusi oneri professionali.

Note sulla conformità catastale: La scheda sarà conforme a seguito di miglior definizione del bene. Si evidenzia inoltre che la Signora xxxxxxxxxxx viene inserita catastalmente con il cognome del marito, ovvero xxxxxxxxxxx.



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

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita in Milano Via Savona 86

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole, Farmacia, Poste

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Stazione Porta Genova

**Attrazioni paesaggistiche:** Alzaia Naviglio Grande, Parco Solari.

**Principali collegamenti pubblici:** ATM - Linea 91 e 14 500 m, M2 Stazione Porta Genova FS 1 km circa

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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 annotata; A favore di 003 - xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: xxxxxxxxxxxx; Importo capitale: € xxxxxxxxxxxx; A rogito di Notaio Antonio Gallabresi in data 21/05/2004 ai nn. 153378/18958; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 31/05/2004 ai nn. 40060/8663

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di - xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Atto di precetto ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/07/2014 ai nn. 11215 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 30/09/2014 ai nn. 48028/34968.

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx; A rogito di Tribunale di Milano in data 16/05/2014 ai nn. 7120 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 08/10/2014 ai nn. 50022/36446



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 di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2.239,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Globale 30% per spese ordinarie e 24% per spese straordinarie

**Millesimi di proprietà:** 25,20

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nel 2013 è stato aggiornato l'impianto ascensore

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 154,79 kWh/mqa

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe energetica: F

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxxx proprietario/i ante ventennio al **21/05/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo D'Orio, in data 04/12/1991, ai nn. 69008/3737; trascritto a Milano 1, in data 21/12/1001, ai nn. 47155/31870.

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxxx dal 21/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Antonio Gallavresi, in data 21/05/2004, ai nn. 153377/18057; trascritto a Milano 1, in data 31/05/2004, ai nn. 40059/22604.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18393/479/62 - 1727

Intestazione: Massimiliano Cesareo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione con autorizzazione per sopralzo di due piani e sottotetto ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione nel 1962 al n. di prot. 18393/479

Rilascio in data 03-07-62 al n. di prot.

61645/1578/62 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'edificio è stato realizzato ante 1939 ma l'unica licenza reperita in Comune è quella sopra citata e il bene non ha subito modifiche distributive dalla sua originaria distribuzione, come indicate nella scheda catastale del 1939 e pertanto non sono state effettuate ulteriori indagini (presso l'Archivio del Castello Sforzesco dove sono conservate le vecchie pratiche.)





Infissi interni	vetri sono smerigliati. Il portoncino d'ingresso è blindato. tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in gres per esterni</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Tale pavimentazione si riferisce al balcone su Via Savona
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Tale rivestimento è presente nelle camere da letto mentre il corridoio e la cucina e il bagno sono piastrellati.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Il rivestimento fino a h 2,23 m è realizzato con piastrelle di dimensione cm 34 x 23 mentre la dimensione delle piastrelle a pavimento è di cm 25 x 25.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> zona cottura, materiale: <b>ceramica vetrificata</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato di conformità</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b> - Note: Si allega Certificato di conformità impianti ALL.6
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato reperito alcun certificato di conformità degli impianti</b> - Note: Il bagno dispone di vasca, bidet, wc, lavandino e attacchi per lavatrice.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con balcone	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
		<b>86,00</b>		<b>86,00</b>

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I/16

Zona: solari/napoli

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3000



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: tradizionale con caldaia multistadio modulante condominiale

Stato impianto: funzionante

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

Note: Non è stata recuperata alcuna certificazione ma nel 2010 è stato redatto ACE valido fino al 2020

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

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

## **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;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI

- Agenzia Entrate - €/mq 2300/3000

abitazioni economiche, semicentrali, stato normale (I/2016)

CAAM - €/mq 3200/4400

semicentrale, ristrutturati (I/2005)





**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento posto al 1°P. 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>
Abitazione con balcone	86,00	€ 2.650,00	€ 227.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 227.900,00
Valore corpo			€ 227.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 227.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 227.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento posto al 1°P	Abitazione di tipo popolare [A4]	86,00	€ 227.900,00	€ 227.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 22.790,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	(€ 4.503,00)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	(€ 1.500,00)
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 559,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 204.551,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 204.551,00</b>

**ALLEGATI**

1. Rogito
2. Foto
3. Visura e planimetria catastale
4. Certificazione energetica edificio
5. Regolamento di Condominio
6. Certificazione conformità impianti
7. Licenza edilizia soprizzo
8. Attestazioni invii relazione estimativa

Data generazione:  
27-12-2016

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

