

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
[REDACTED]

contro:  
[REDACTED]

N° Gen. Rep.  
**1297/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
29.10.2015 ore 11,30

Giudice Esecuzione:  
**Dott.ssa SIMONA CATERBI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto nominato:

**Salati Geom. Sergio**

- Rif. Studio: Milano, Viale Premuda 23.
- E-mail: sergio.salati@geopec.it
- Tel. 338.3801951 – Fax 02.89072726
- P.IVA 11443450157 – C.F. SLTSRG65A27F205C



## INDICE

1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
2.	DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):.....	4
3.	STATO DI POSSESSO:.....	5
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	5
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
7.	PRATICHE EDILIZIE.....	6
8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10
9.	ALLEGATI	11

### LOTTO A

#### ***Dati Catastali:***

**foglio 70, particella 10, subalterno 706**, indirizzo Milano, Via Lisiade Pedroni 1, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41

**Piena proprietà per 1/1: di** [REDACTED]

**N.B.** Il [REDACTED] ha dichiarato di occupare l'immobile con i suoi familiari; il sottoscritto ha invece acquisito presso l'Agenzia Delle Entrate un contratto di locazione (allegato) ove affittuario risulta il Sig. [REDACTED]; contratto con validità di 4 anni (dal 23.6.2006 al 22.6.2012), rinnovabile di altri 4 anni (fino al 22.6.2016); all'Agenzia Delle Entrate non risultano comunicazioni di disdetta. Il tecnico sottoscritto ha richiesto un certificato storico anagrafico per il Sig. [REDACTED] il quale però risulta cancellato dall'anagrafe della popolazione residente dal 30.1.2014 per irreperibilità ai sensi dell'art. 11 d.p.r. n. 223/89 (vedi allegato).

**Valore dell'immobile "libero"** (al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova):.....€ **42.917,69**

**Valore dell'immobile "occupato":** € 42.917,69 – 25% =.....€ **32.188,27**



**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) del verbale di giuramento:**

Comunicazione, a mezzo raccomandata AR, relativa a nomina Esperto e inizio operazioni peritali, inviata a debitore (esecutato) e creditore precedente; non inviata al custode (non nominato).

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

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

**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo popolare (A/4) sito in Milano, cap 20161,  
Via Lisiade Pedroni 1.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà  
C.F. [REDACTED] - Residenza: Milano, Via L. Pedroni 1  
Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



██████████ - **Piena proprietà**, foglio 70, particella 10, sub. 706, indirizzo Milano, Via Lisiade Pedroni 1, piano 2, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41.

Derivante da: VARIAZIONE nel classamento del 10/01/2015 n. 101356.1/2015 in atti dal 10/01/2015 (protocollo n. MI0115834)

Confini da Nord in senso orario: parti comuni, u.i. altra proprietà, via Pedroni, affaccio su area altra proprietà, Via Leningrado, u.i. altra proprietà.

### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria catastale è indicata un'altezza dei locali pari a mt. 3,10 nella realtà invece misura mt. 2,85. Dalle verifiche degli atti di fabbrica presso il Comune, l'altezza (come da licenza edilizia dell'epoca) è pari a mt. 2,90. Tale non conformità (esclusivamente catastale) è regolarizzabile mediante una procedura telematica catastale, denominata "DOCFA", avente i seguenti costi:

Parcella tecnico professionista:	€ 400,00
Diritti di segreteria catastale:	€ <u>50,00</u>
Oneri Totali (comprensivi di oneri fiscali: 5% cassa geometri + iva 22%)	€ <b>562,40</b>

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

### **Caratteristiche di zona:**

zona di decentramento della città: 9; periferica normale; denominazione zona: Affori, Comasina, Niguarda, Bruzzano; Quartiere: Affori.

Tale zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, servizi di urbanizzazione secondaria; ospedale Galeazzi e Ospedale Ca' Granda Niguarda.

**Collegamenti e servizi:** nelle vicinanze della Metropolitana Linea Gialla MM 3, fermata "Affori Centro" (piazza Duomo a 15 minuti) - ATM autobus 40, 41, 52, 82, 83, 70 e 89 - Tangenziali Nord ed Ovest. Negozi, supermercati e mega store Esselunga in via Pellegrino Rossi - Asili, scuole materne e scuole dell'obbligo - Parco Nord e Parco delle Favole.



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore;

**Note:** Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta registrato il contratto di locazione allegato (n. 9443, serie 3, del 26.6.2008) ove affittuario risulta il Sig. [REDACTED] CF [REDACTED]. Tale contratto riporta una validità di 4 anni (dal 23.6.2006 al 22.6.2012), rinnovabile di altri 4 anni (fino al 22.6.2016) e all'Agenzia Delle Entrate non risultano comunicazioni di disdetta.

### 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 da cancellare a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

del 20.09.2007 – Registro Particolare 16817 - Registro Generale 72551 – Pubblico ufficiale Avv. Cianci Paola – Repertorio n. 15522 – Raccolta n. 10875 – atto del 17.09.2007 – La banca Popolare di Monza e Brianza spa ha concesso finanziamento, mediante contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca Ipoteca per il complessivo importo di € 140.000,00 al [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] [REDACTED] - Trascritto presso Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 1 in data 18/04/2011 - Registro Particolare 15098 - Registro Generale 22893 - Repertorio 4964 del 23.03.2011 - notificato in data 31.03.2011.



#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

Spese medie ordinarie annue, come da consuntivo per l'anno di gestione 2014 allegato: € 1.777,11

N.B. Non risultano versate dal [REDACTED] le rate di gestione 2014 per un debito nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad € 1.777,11

#### Attestazione Prestazione Energetica:

#### Indice di prestazione energetica: E.1

**Note:** Attestazione APE non presente al momento del sopralluogo. Il sottoscritto ha fatto redigere l'APE (allegata) da tecnico abilitato in data 1-7-2015, Codice identificativo 15146-018821/15, validità fino al 1/07/2025.

### 6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI

- [REDACTED] ha acquistato in data **17.9.2007** dalla sig.ra Napoli Gaetana, nata a Salerno il 10.10.1970. Atto a cura Notaio Avv. Paola Cianci di Saronno, n. Rep. 15521, Racc. 10874, registrato a Saronno il 19.09.2007, n. 4897 Serie 1T.
- La Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] con atto a rogito Notaio Matarrese di Milano, in data **21 marzo 2002**, n. 93950/15630, Rep. Registrato a Milano il 3.4.2002 al n. 1590 serie IV, trascritto presso Ag. Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il giorno 26.3.2002 ai nn. 21088/14258.
- La Sig.ra [REDACTED] ha acquistato dalla società "[REDACTED]" a rogito Notaio Matarrese in data **26.1.2001** al n. 90352/14266 di Rep. Trascritto presso Ag. Del Territorio Serv. Pubbl. Imm.re di Milano 1, in data 31 gennaio 2001 ai nn. 4585/3180.
- La società [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaio Lorenzo Stucchi di Lodi in data 25.7.2000 al n. 129404/37139 di Rep. Trascritto presso Ag. Del Territorio Serv. Pubbl. Imm.re di Milano 1 in data 11.8.2000 ai



nn. 44631/29889.

- La Sig.ra [REDACTED] in forza di titoli **ultraventennali**.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Intestazione: [REDACTED] Tipo pratica: Licenza per opere edilizie N. 252 - Rilascio in data 24/01/1958 - Prot. 142535/32736.

Tipo pratica: Licenza di occupazione - Abitabilità/agibilità in data 9.11.1958.

### 7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]  
conforme

Descrizione :

**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Trattasi di bilocale con balcone e bagno, ubicato al piano secondo con accesso da cortile interno comune, civico 1, di Via Lisiade Pedroni a Milano.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Milano - via Lisiade Pedroni 1 - Stato Civile: In fase di operazioni peritali ha dichiarato di essere coniugato, dal documento di identità e dai certificati anagrafici invece non risulta.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq. **33.47**

Stato di manutenzione generale: **degradato**

Condizioni Generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti comuni sono da considerarsi in stato di **degrado**.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

*Caratteristiche strutturali:*

Solai	tipologia: laterocemento condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

#### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:



Infissi esterni	tipologia: PVC con doppi vetri.
protezione:	persiane di colore grigio
materiale:	tipologia: legno
condizioni:	mediocri
Infissi interni	tipologia: porte a soffietto
materiale:	pvc
condizioni:	sufficienti
Manto di copertura:	a tetto con orditura in legno Note: Si riferisce alla copertura dell'immobile oggetto di relazione
Murature verticali	muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco colorato condizioni: mediocri
Pavimentazione u.i.	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficiente
Ingresso esterno	tipologia: cancello materiale: ferro condizioni: scarse Note: Portone di ingresso allo stabile di via Pedroni 1
Portone di ingresso:	tipologia: blindata condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse (nell'angolo cottura di due tipologie diverse, vedi foto).
<b>IMPIANTI:</b>	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non funzionante conformità: non conosciuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia





tensione: 220V  
condizioni: sufficienti  
conformità: non certificato

Gas: alimentazione: metano  
rete di distribuzione: non conosciuta  
condizioni: funzionante  
conformità: non conosciuta

Termico tipologia: autonomo  
alimentazione: metano  
diffusori: termosifoni  
materiale: alluminio  
condizioni: sufficienti  
conformità: non conosciuta.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE ", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25. Pertanto:

Appartamento: Mq. 32,18 x 1 (coeff. di destinazione) = Mq. 32,18  
Balcone: Mq. 4,30 x 0,30 = Mq. 1,29  
**Tot. Mq. 33,47**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, tratti da fonti di cui al punto 8.2, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2014 Milano - fascia/zona:



periferica, Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina. Abitazioni di tipo economico; stato conservativo normale. Valutazioni: minimo €/mq. 1.450,00 - max €/mq. 1.700,00.

### 8.3 Valutazione :

Stima sintetica comparativa semplificata:

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
u.i.	Mq. 33,47	€ 1.600,00	€ 53.552,00

Riduzione del valore del 15%: per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; per assenza di garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 cc:	€ 8.032,80
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita:	€ 1.777,11
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 562,40
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00

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

Valore u.i. al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € **42.917,69**

#### Riepilogo:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **42.917,69**  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **32.188,27**

In fede, li 29.08.2015

l'Esperto  
(**Salati Geom. Sergio**)

#### ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- 3) Fotografie esterne ed interne del bene
- 4) Planimetria catastale
- 5) Visura storica catastale
- 6) A.P.E.
- 7) Invio avviso inizio operazioni peritali
- 8) Verbale di sopralluogo
- 9) Licenza di occupazione Immobile
- 10) Spese condominiali (estratto conto)
- 11) Certificati anagrafici [REDACTED]
- 12) Certificato anagrafico [REDACTED]
- 13) Titolo di acquisto
- 14) Contratto di affitto Ag. Entrate.
- 15) Attestazione di invio perizia alle parti
- 16) copia privacy.

