

---

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

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1764/2013**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
03-11-2015 10:30

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Alberto Mariani**  
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U  
Partita IVA: 06149070960  
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone  
Telefono: 0248602809  
Fax: 0289954540  
Email: [mariansson@tiscali.it](mailto:mariansson@tiscali.it)  
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT

Beni in **Milano (MI)**  
Località/Frazione  
Via Cialdini 81

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

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

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

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

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) 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
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) CAP: 20161, Via Cialdini 81**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Abitazione

Intestazione: Comune di Milano, foglio 69, particella 120, subalterno 2, indirizzo Via Cialdini 81, categoria A4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 139,44

Confini Abitazione:

a nord: androne comune;  
a est: Via Cialdini;  
a sud: altra proprietà;  
a ovest: altra proprietà.

**Irregolarità:**

La visura storica catastale indica l'appartamento intestato a omissis per acquisto del

bene stesso nel 1989.

A seguito di indagine, in realtà, il bene acquistato non corrisponde con il bene interessato dal pignoramento, come si evince nella nota di trascrizione 60750 44110 del 01.12.2014.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Servizi commerciali di prima necessità.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) CAP: 20161, Via Cialdini 81**  
Libero.

Non risultano contratti di locazione o comodato registrati in essere.

Esistono dei contratti di locazione ma non sono riferiti all'immobile pignorato.

## 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 iscritta Importo ipoteca: €275.000,00  
iscritto/trascritto a Milano 1 in data 02/12/2004 ai nn. 96388 19781  
per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/07/2013 ai nn.

35080 25845  
per la quota di ½ ciascuno dell'immobile  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese medie annue di gestione condominiale: 500,00€ circa

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) CAP: 20161, Via Cialdini 81**

**Spese scadute:** €5.535,60 al 13.07.2015

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Attestazione di Conformità alla L. 46/90 del 05.03.1990, oggi sostituita dalla L. 37 del 22.01.2008 non presente**

**Attestazione per la messa a terra in conformità al D.P.R. 462 del 22.10.2001 non presente**

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Sigg. omissis per la quota di ½ ciascuno proprietari dal 09/11/2004 ad oggi come da atto di compravendita a firma del notaio Dott. Suriani Cesare del 09/11/2004 repertorio n. 122347/16660, trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 02/12/2004 ai nn. 96387 58579.

**Titolare/Proprietario:** Sig. omissis per la quota di 1/1 proprietario dal 04/03/1997 al 02/12/2004 come da atto di compravendita a firma del notaio Dott. Gavazzi Aurelio del 04/03/1997 repertorio n. 223053/12516, trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 1 in data 13/03/1997 ai nn. 9389 6659.

**Titolare/Proprietario:** Sig. omissis per la quota di 1/1 proprietario da ante ventennio al 13/03/1997 per titoli ante ventennio.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (MI) CAP: 20161, Via Cialdini 81**

**Identificativo:**

Tipo pratica: Nulla Osta per opere edilizie n°2047 del 07/08/1931

Oggetto: nuova costruzione

Tipo Pratica: Licenza di occupazione n°903 del 06/09/1934 e n°1209 del 12/12/1934.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Non sono state riscontrate irregolarità: nessuna irregolarità

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
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:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	vincolo aereoportuale che limita l'altezza massima a 247,5m s.l.m. oltre a vincoli solo derivanti dal tipo di zona urbanistica nel quale si trova l'immobile: SI-TUC-TRF-ARU
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 MQ/MQ (MAX 1)
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	esistente
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**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

L'immobile si trova in zona Affori a nord Milano.

L'appartamento, posto al piano terreno, nella scala unica del complesso, è composto da un

locale unico, un bagno ed un soppalco. L'unità immobiliare complessiva sviluppa una superficie lorda di mq **22,68** circa.

Il riscaldamento è autonomo a gas.

L'edificio è costituito da un immobile costruito nel 1931, l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,95m con una zona con soppalco con altezza 2,40m e soppalco di 1,45m.

L'edificio è composto da n°2 piani fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso, presenta segni di ammaloramento.

Superficie complessiva equivalente dell'appartamento di circa mq **22,68**

è posto al piano terreno

L'edificio è stato costruito nel 1931

ha un'altezza interna di circa 3,95m

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

#### Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo e vetro doppio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarsa</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato blindata</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia ed esterno</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas metano</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>non funzionante</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	22,68	1,00	22,68

22,68	22,68

**Accessori:**  
soppalco interno

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio al 2° semestre 2014 (1.400,00€ - 1.700,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2014 (1.700,00€ al mq).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio Urbanistica Comune di Limbiate, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.400,00

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	22,68	22,68	31.752,00	31.752,00
				31.752,00	31.752,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 4.762,80

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €500,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

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

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

€ **26.489,20**

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

€ **19.866,90**

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

€ **26.489,20**

Data generazione:  
26-08-2015 16:15:10

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**