

---

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

promossa da:  
CONDOMINIO MANTEGAZZA 16 MILANO

contro:

██  
N° Gen. Rep. 1867 / 2016  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: dott. FIENGO GIUSEPPE

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

**Esperto alla stima:** Arch. Sandro Dini  
**Codice fiscale:** DNISDR48S02F205I  
**Studio in:** Via Monte Rosa 75 - Milano  
**Telefono:** 0245862377  
**Fax:** 0248601296  
**Email:** sandro.dini@studioarchdini.com  
**Pec:** dini.2639@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene** Via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** Foglio 127, Particella 214, Sub 701

Zona Cens. 2, Categoria Al4,

Classe 5, Consistenza 4 vani, piano: T - S 1

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** OCCUPATO DAGLI ESECUTATI E DAI DI LORO FIGLI

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

**Bene:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DI VICENZA  
SOCIETA' PER AZIONI - UNICREDIT

### 5 Comproprietari

**Beni:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale:

Comproprietari: Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI) ;**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7 Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Paolo Mantegazza n. 16, 20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI –

**8. Prezzo**

**Bene:** via Paolo Mantegazza n. 16,20100 Milano (MI);

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero "DELL'INTERO":** €.**121.000,00**

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sandro Dini**



**Beni in Milano**  
Località/Frazione  
Via Paolo Mantegazza n. 16- 20100 Milano

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito** via Paolo Mantegazza n. 16,20100 Milano

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Residenza: al pignoramento via Paolo Mantegazza n. 16 - 20100 Milano - Stato Civile: CONIUGATA-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà piena - Foglio 127, Particella 214, Sub 701 Zona Cens. 2, Categoria Al4, Classe 5, Consistenza 4 vani, piano: T - S 1

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2002  
protocollo n. 481264 in atti dal 06/06/2002 VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO (n. 27558.1/2002)

**Coerenze dell'appartamento a partire da nord**

via Paolo Mantegazza, via Grosseto, sub.3, scala ed ingresso comuni

**Coerenze della cantina a partire da nord**

Corridoio comune, corridoio comune, ballatoio comune, sub 24

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

quartiere residenziale tranquillo ad alta intensità abitativa

**Caratteristiche zona:** nucleo consolidato

**Area urbanistica:** residenziale 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:** I SERVIZI PIU' UTILI ALLA COLLETTIVTA'

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:**

**Principali collegamenti pubblici:** sono garantiti i principali trasporti verso i centri limitrofi



**3. STATO DI POSSESSO:**

l'appartamento all'atto del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] e dalla propria figlia minore. Assente il marito. Nondimeno è stata rivolta un'interrogazione all'agenzia delle Entrate la quale ha risposto v. allegato.

**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 trascrizioni:*

TRASCRIZIONE del 18/07/2001 - Registro Particolare 31185 Registro Generale 45607 - Pubblico ufficiale OROMBELLI MARCO Repertorio 159362 del 15/06/2001

ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

TRASCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 20935 Registro Generale 32729 - Pubblico ufficiale OROMBELLI MARCO Repertorio 160090 del 24/04/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 54409 Registro Generale 88651 - Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 8637/3254 del 19/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

*iscrizioni*

ISCRIZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 6694 Registro Generale 32730

Pubblico ufficiale OROMBELLI MARCO Repertorio 160091 del 24/04/2002



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

ISCRIZIONE del 05/11/2004 - Registro Particolare 17980 Registro Generale  
88652

Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 8638/3255 del 19/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 40489 Registro Generale  
59836 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 35398 del  
22/07/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-  
RAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

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 ordinarie annue di gestione immobile anno 2014	€. 1.018,37
(AL NETTO DI EVENTUALI DEBITI PREGRESSI, QUESTO PER SAPERE QUANTO DOVRA' PAGARE CHI ACQUISTA)	

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015	€. 1.163,56
(AL NETTO DI EVENTUALI DEBITI PREGRESSI, QUESTO PER SAPERE QUANTO DOVRA' PAGARE CHI ACQUISTA)	

SPESE ORDINARIE ANNO 2016 (CONSUNTIVO)	€. 752,11
--	-----------

SPESE ORDINARIE ANNO 2017 (CONSUNTIVO)	€. 1.128,00
--	-------------



Spese condominiali scadute ed insolute DAL 1/1/2014 AL 5/9/2018 : €. 5.313,04  
(cinquemilatrecentotredici/04)

EVENTUALI Cause in corso: RECUPERO GIUDIZIARIO CREDITI VERSO ALTRO CONDOMINO

Millesimi di proprietà: 36,91/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- l'immobile è pervenuto a [REDACTED]
- Per acquisto dal signor [REDACTED]  
[REDACTED] con atto a rogito notaio Guerra Simona di Cinisello Balsamo MI stipulato in data 19 ottobre 2004 al n. 8637/3254 di rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 05 novembre 2004 ai nn.88651/54409
- Al signor [REDACTED]  
[REDACTED] CON ATTO A ROGITO Notaio Orombelli Marco di Milano stipulato in data 24 aprile 2002 al n. 160090 di rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17 maggio 2002 ai nn. 32729/201935
- Al signor [REDACTED]  
[REDACTED] con atto a rogito Notaio Orombelli Marco di Milano stipulato in data 12 dicembre 1995 al n. 151265/11002 di rep. e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26 gennaio 1996 ai nn. 4132/3302

**N.B. SI PRECISA CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E' RIPORTATO IL N. DEL MAPPALE IN MANIERA ERRATA. TRATTASI INFATTI DI MAPP. 214 E NON 2014.**

## PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile risulta **anteriore al 1° settembre 1967:**



**Conformità edilizia:**

**Si dichiara la conformità edilizia della unità immobiliare staggita**

**Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. n. 24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità: si conferma la regolarità urbanistica**

**si confermala la regolarità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **A Abitazione di tipo civile [A4]**

L'appartamento è sito al piano terzo rialzato ed S1 e si compone di ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, n. 1 bagni + n. 1 cantina . L'accesso avviene dallo atrio condominiale .

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Residenza: al pignoramento via Paolo Mantegazza n. 16 - 20100 Milano - Stato Civile: CONIUGATA-

Superficie complessiva di circa mq. **70,00 + cantina**

E' posto al piano: p.t.-S1°

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 –

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi, di cui uno interrato.

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenza in condizioni di manutenzione sufficienti





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta doppia e singola</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>non rilevabile</b> coibentazione: <b>non esistente</b>
Portoncino di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e acciaio blindato</b> condizioni: <b>BUONA</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>in ceramica e per le parti non rivestite in stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavimenti:	nell'ingresso, soggiorno, cucina e nella camera matrimoniale in marmette, nella seconda camera in finto parquet, in bagno e in ceramica.
Intonaci interni	ubicazione: <b>pareti e plafoni</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>Sufficienti</b>
Intonaci esterni	ubicazione: <b>pareti esterne</b> materiale: <b>in intonaco rustico tinteggiato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>non rilevata la presenza</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> , conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento</b>
Elettrico	tipologia: <b>cavi sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: da aggiornare
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>scadenti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento</b>



Termico

Riscaldamento centralizzato - condizioni: data la stagione, non **funzionante** all'atto del sopralluogo con radiatori in ghisa : **non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. n. 138/1998. Stante la condizione dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, si è ritenuto di applicare un valore leggermente al di sopra del valore medio, ovvero €. 1.800,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	Mq 70,00	1,00	Mq 70,00
cantina		Mq. 3,90	1,00	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2°-2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4 civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Note: non è stato possibile reperirla la certificazione di conformità

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: funzionante

**Note: non è stato possibile reperire la certificazione di conformità**

**ACCESSORI**

- N. 1 cantine mq 3,90 composte da n. 2 vani separati €. 2.000,00

**1.Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Residenza: al pignoramento via Paolo Mantegazza  
n. 16 - 20100 Milano - Stato Civile: CONIUGATA-**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

il criterio di stima si è basato sui valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dalla Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero sia Mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzia del Territorio

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di MILANO;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;  
Uffici del registro di MILANO;  
Ufficio tecnico di MILANO;

Parametri medi/alti per lo stato dell'immobile di zona per destinazione principale (€/mq.):  
**€ 1.800,00 – IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO IN GENERE**

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	70,00	€ 1.800,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			<b>€ 128.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	Mq 70,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00
	cantina		€ 2.000,00	€ 2.000,00
				<b>€ 128.000,00</b>

**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% )

€ 121.600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio ante-



riore alla vendita:	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€.121.600,00**

### Prezzo base d'asta del lotto "dell' intero" arrotondato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  
**€.121.000,00**

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

Data generazione:  
 08-2018










L'Esperto alla stima

**Arch. Sandro Dini**



*[Handwritten signature]*

### INDICE ALLEGATI

-  ALL. 01 DOC FOTO
-  ALL. 02 descrizione del bene
-  ALL. 03 RILIEVO
-  ALL. 04 visure storiche planimetrie
-  ALL. 05 O.M.I. quotazioni immobiliari
-  ALL. 06 ispezioni ipotecarie
-  ALL. 07rogito
-  ALL. 08 RICHIESTA Agenzia delle Entrate
-  ALL. 09 POSIZIONE CONDOMINIO

