

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

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **1255/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 novembre 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Martignon  
**Codice fiscale:** MRTLGS62L15B300H  
**Studio in:** Corso Garibaldi, 119 - Legnano  
**Telefono:** 0245862377

**Email:** studiolumartignon@yahoo.it  
**Pec:** martignon.12724@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 337, particella 119, subalterno 52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso**.....

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

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** .....

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Stato civile:** .....

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Giacinto Gigante, 5 - Milano - 20148

**Lotto:** 001

Prezzo base d'asta " per intero "

**Prezzo da libero: €. 82.000,00**

Beni in **Milano**  
via Giacinto Gigante, 5

### Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano CAP: 20148, via Giacinto Gigante, 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Stato Civile: .....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ..... ( c.f. ....) proprietà per 1/1; foglio 337, particella 119, subalterno **52**, scheda catastale MI10463443 del 17/07/2006, indirizzo via Giacinto Gigante, 5, piano 1-S1, comune Milano, categoria **A/4**, classe 3, consistenza vani 5,0, superficie catastale mq. 72, rendita €. 426,08.

Derivante da: Variazione nel classamento del 17/07/2007 protocollo MI0669438 in atti dal 17/07/2007 N.° 54911.1/2007 e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune.

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

**Pertanto SI dichiara la conformità catastale.**

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

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano primo di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale prospiciente via Giacinto Gigante, posto in zona San Siro del Comune di Milano, situato nelle immediate vicinanze di Piazzale Selinunte e Piazzale Brescia e della Metropolitana Milanese linea M5, stazione di Segesta.

**Caratteristiche zona:** periferica rispetto al Comune di Milano anche se non lontana da Piazzale Selinunte e Piazzale Brescia.

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i principali servizi per la collettività.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano

**Principali collegamenti pubblici:** Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani. Nelle immediate vicinanze è presente lo stadio di San Siro.

### 3. STATO DI POSSESSO:

.....

### 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 attiva a favore di ..... contro .....; derivante da: 176-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €. 260.000,00; Importo capitale: €. 130.000,00; a rogito di Notaio Stefano Zanardi in data 07/07/2003 ai nn. 47665/4003; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 16/07/2003 ai nn. 11231/60788.

Nota: Nella nota di iscrizione è indicata come debitore non datore di ipoteca il sig. .... ( c.f. .... ).

- Ipoteca volontaria attiva a favore di ..... contro ..... derivante da: 176-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €. 291.750,00; Importo capitale: €. 194.500,00; a rogito di Notaio Elisabetta Romano in data 27/07/2006 ai nn. 43692/1356; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 04/08/2006 ai nn. 15253/65882.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ..... Contro.....; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 05/05/2016 ai nn. 20272/2016 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 30/05/2016 ai nn. 35805/24487.

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sequestro preventivo a favore di ..... contro .....derivante da: 700-Decreto di sequestro preventivo ; Decreto della Procura della Repubblica di Milano in data 13/02/2010 Rep. N.° 6 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 14/07/2010 ai nn. 27155/42678.

- Sentenza di confisca beni a favore di ..... contro.....; derivante da: 618-Sentenza di confisca beni ; Atto giudiziario in data 09/11/2016 ai nn. 2014/285 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 30/11/2017 ai nn. 85134/57856.

## 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: €.** 1.007,66 media degli ultimi due anni

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.** 4.157,29

**Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €.** 2.015,31

**Millesimi di proprietà appartamento : 23,00**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolari/Proprietari:** ..... ( c.f. .... ), per 1/1 ; **Proprietario da ante ventennio al 10/03/1998.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anita Varsallona in data 20/01/1994, trascritto in data 18/02/1994, al n. 4074.3.

**Titolari/Proprietarii:** ..... ( c.f. .... ) per 1/1; Proprietaria dal 10/03/1998 al 07/07/2003 . In forza di atto di donazione a rogito Notaio Luppi N.° 128552 in data 10/03/1998, trascritto a Milano 1 in data 23/03/1998, ai nn. 7582/10867.

**Titolari/Proprietari:** ..... ( c.f. .... ) per 1/1; Proprietaria dal 07/07/2003 al 27/07/2006 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Zanardi N.° 47664/4002 in data 07/07/2003, trascritto a Milano 1 in data 16/07/2003, ai nn. 40069/60787.

E con Atto di conferma a rogito Notaio Stefano Zanardi N.° 48760/4216 del 13/02/2004, trascritto a Milano 1 in data 26/02/2004 ai nn. 8174/13825.

**Titolare/Proprietario:** ..... ( c.f. ....) proprietà per 1/1; proprietario dal 27/07/2006 ad oggi ( attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Elisabetta Romano, in data 27/07/2006, trascritto a Milano 1, in data 04/08/2006, ai nn. 37921/65881.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'atto si evince che successivamente a tale data non sono state eseguite opere che necessitino di concessione, licenza o autorizzazione, anche in sanatoria, né cambio di destinazione.

Durante il sopralluogo si è rilevato che il balcone è stato praticamente chiuso a mò di veranda.

**Pertanto NON si dichiara la conformità edilizia .**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	il 21 novembre 2012.
Zona omogenea:	ADR– Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile( Capo II Titolo II ). Tessuti urbani ad impianto aperto. Art. N.° 15. 3 della N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

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

Appartamento posto al piano primo prospiciente da entrambi i lati finestrati il cortile, con accesso da scala comune dal cortile interno, composto da: ingresso con disimpegno, due camere da letto, un soggiorno-pranzo, cucinino e bagno. Inoltre è presente un balcone con affaccio su cortile.

Al piano interrato è presente come accessorio una cantina

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di ..... - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Residenza: .....

Stato Civile:.....

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **69,20**

E' posto al piano primo con accesso da vano scala interno al cortile.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 300.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in scarse condizioni edilizie e manutentive.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>probabile struttura in legno</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Non verificabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>laterizio e graniglia</b> ubicazione: <b>nel cortile interno</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>Non verificabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>murature portanti</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Travi	materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>metallo</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> N.B.= la descrizione è riferita al cancello carraio di primo accesso al cortile da via Giacinto Gigante.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole e doppie a battente</b> materiale: <b>legno con vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle in plastica</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b> <b>N.B.= è altresì presente una porta del tipo a soffietto.</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>Non verificabile ma probabilmente assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scadenti</b> N.B. = L'intonaco si presenta in più punti fessurato e la pittura è in fase di esfoliazione.



Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>                      N.B.= al momento del sopralluogo è altresì presente una pavimentazione in linoleum in una camera da letto, probabilmente posta al di sopra della pavimentazione in ceramica esistente, mentre nell'altra camera è presente una pavimentazione in parquet.</p>
Plafoni	<p>materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>scadenti, da tinteggiare.</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro, legno</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>                      - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano primo prospiciente il cortile.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>satellitare</b> condizioni: <b>Non è stato possibile verificarle</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla</b></p>
Ascensore	<p><b>Assente.</b></p>
Citofonico	<p>tipologia: solo <b>audio</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>Non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile accertarla.</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b></p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>Non è stato possibile verificarla.</b>                      N.B.= è presente una caldaia per la produzione di acqua calda.</p>

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** conformità:**Non è stato possibile verificarla.**

- Note: E' presente la sola predisposizione.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni e conformità: **Non è stato possibile verificarle.** Al momento del sopralluogo ( 18 luglio ) l'impianto di riscaldamento non è funzionante.**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 69,20	1,00	Mq. 69,20
		<b>Mq. 69,20</b>		<b>Mq. 69,20</b>

**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: Secondo 2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

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

Valore di mercato max (€/mq): €. 2.000,00

**In particolare è stato applicato il valore minimo indicato dalle tabelle OMI ma, in considerazione che trattasi di un immobile in categoria catastale A/4 abitazione popolare in scarse condizioni, è stato calcolato un valore in percentuale pari al 20% in deduzione. Per cui €. 1.200,00 al mq. anziché €. 1.500,00.**

**Accessori:**

A

1. Balcone  
posto al piano secondo costituito da unico balcone –  
Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 2,80 rilevati.  
Trattasi di balcone in muratura del tipo a loggia.  
Valore a corpo: **€. 1.800,00**

A

2. Cantina  
posto al piano seminterrato costituita da unico vano –  
Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 7,90 rilevati.  
Valore a corpo: **€. 2.000,00**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'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;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):  
 €/mq. 1.750,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. 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>
Residenziale	Mq. 69,20	€ 1.200,00	€ 83.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.040,00
Valore corpo			€ 83.040,00
Valore Accessori			€ 3.800,00
Valore complessivo intero			€ 86.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.840,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare con balcone e cantina.	Mq. 69,20	€ 86.840,00	€ 86.840,00

### 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% )	<b>€ 4.342,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

### 8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€. 82.498,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	<b>€. 82.000,00</b>

Data generazione:  
 05-08-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Martignon**



**ELENCO ALLEGATI:**

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura catastale.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Doc. Identità.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Ispezioni Ipotecarie.pdf
-  All. N.° 11 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 12 - Atto compravendita.pdf
-  All. N.° 13 - Certificazione notarile ventennale.pdf
-  All. N.° 14 - Descrizione del bene.pdf