

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2970/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2015 ore 12:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Sandro Dini**  
Codice fiscale: DNISDR48S02F205I  
Partita IVA:  
Studio in: Via Carlo Fornara 1 - Milano  
Telefono: 0245862377  
Fax: 0248601296  
Email: sandro.dini@studioarchdini.com  
Pec: dini.2639@oamilano.it



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
via Barabino 7

**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 (Milano) CAP: 20139, via Barabino 7**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 612, particella 15, subalterno 11, scheda catastale in data 02/04/1952, indirizzo via Barabino, 7, piano T-S1, sezione censuaria 2 Milano, categoria A4, classe 3, consistenza 4,5, rendita € 383,47.

Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01-01-1992

Confini: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare e scala comune, enti comuni, altra



unità immobiliare, enti comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella planimetria è assente la cantina posta al piano S1, ancorché presente nella visura storica, nel certificato storico ventennale e nella descrizione dell'atto di compravendita. Inoltre la planimetria mostra una piccola difformità rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Infatti risulta demolita una spalletta antistante l'ingresso della cucina.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova pratica DOCFA con relativa planimetria  
Descrizione delle opere da sanare: inclusione nella planimetria della cantina attualmente assente ed eliminazione della spalletta demolita.

redazione nuova pratica DOCFA completa di planimetria : **€ 350,00**

Oneri Totali: **€ 350,00**

**Pertanto si dichiara che l'immobile non è catastalmente conforme.**

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

- appartamento distinto col n.50 posto al piano terreno - rialzato composto da due locali e servizi, con annessa cantina posta al piano seminterrato ed il tutto con uso della piccola area antistante adibita a giardino di circa mq. 40,00

**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 ed urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** sono presenti i principali collegamenti urbani

**Servizi offerti dalla zona:** le principali infrastrutture necessarie alla collettività

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, al quale ha presenziato il figlio della esecutata [REDACTED], la casa è risultata completamente arredata e con evidenti tracce di presenza continuativa. Richiesto in merito, il signor [REDACTED] ha dichiarato che in effetti l'abitazione è attualmente occupata da persone di cui non ha però declinato le generalità, le quali vi risiedono senza avere stipulato alcun contratto di affitto regolarmente registrato. Analogo risultato è provenuto dall'attestazione della Agenzia delle Entrate alla quale non risulta alcun contratto di locazione in cui l'esecutata figurasse come dante causa.

## 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:*

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:*

Descrizione onere: decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] €. 1.732,65 – TOTALE €. 4.000,00  
atto giudiziario in data 21/09/2010 ai nn. 110170 iscritto a Milano 1 in data  
18/05/2011 ai nn. 30327 - 5648

Descrizione onere: decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]  
CAPITALE €. 1.732,65 – TOTALE €. 4.000,00  
atto giudiziario in data 01/10/2010 ai nn. 110603 iscritto a Milano 1 in data  
18/05/2011 ai nn. 30326 - 5647

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da 726 - Verbale di pignoramento immobile.  
atto esecutivo o cautelare in data 25/09/2014 al n. 19608  
trascritto a Milano 1 in data 26/11/2014 ai nn. 59694 - 43362

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Accettazione tacita di eredità – rogito dott. Barengi Sergio in data 15-11-2000  
n. rep. 115504 – ATTO PER CAUSA DI MORTE trascritto a Milano 1 in data 12.12.2000  
rep. 64031 rp 43761- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] – data  
morte 07/09/1999

- Certificato di denunciata successione–in data 23-04-2002 n. rep. 6674/2000 –  
ATTO PER CAUSA DI MORTE trascritto a Milano 1 in data 09.12.2006 rep.  
101515/59694 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] data  
morte 07/09/1999

- DONAZIONE ACCETTATA – rogito dott. Mariella Renata in data 04-11-2004 n.  
rep. 13756 – ATTO TRA VIVI trascritto a Milano 1 in data 09.11.2004 rep. 89811 rp  
55063 – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno*

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

### **Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.600,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Euro 10.403,95**

**Millesimi di proprietà:** 20,10 di proprietà - 47,43 di riscaldamento

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non esistono dispositivi "ad hoc"

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica: G**



**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CUTARELLI VITTORIO C.F. CTRVTR32C23F205A, sino al **07/09/1999** da **ante ventennio** In forza di atto di assegnazione

**Titolare/Proprietario:** FRANCO LEVI C.F. LVEFNC44E09A794J dal **07/09/1999** al **15/11/2000**  
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito Notaio Sergio BARENGHI in data 15/11/2000 ai nn. 115504 trascritto a MILANO 1 in data 12/12/2000 ai nn. 64031 43761  
Note: Certificato di denunciata successione (atto amministrativo) in morte di CUTARELLI VITTORIO deceduto in data 7 settembre 1999 rep. 6674/2000 trascritto in data 09. 12.2006 ai nn. 101515/59694

**Titolare/Proprietario:** GIOVANNINI GIULIO C.F. GVNGLI65H25E648M dal **15/11/2000** al **04/11/2004** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio SERGIO BARENGHI in data 15/11/2000 ai nn. 115504 trascritto a Milano 1 in data 04/12/2000 ai nn. 62766 42961

**Titolare/Proprietario:** NEGRINI Edda C.F. NGRDDE26E67D548A dal **04/11/2004** ad **oggi (attuale proprietaria)** In forza di atto di donazione a rogito Notaio Renata Mariella in data 4 novembre 2004 rep. n. 13756 trascritto in data 09.11.2004 ai nn. 89811 - 55063.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]- **fabbricato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967**

**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:	PGT - approvato il 21.11.2012
Zona omogenea:	A.D.R. AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano ad impianto aperto ( art.15.3)
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:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
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**

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

- appartamento distinto col n. 50 posto al piano terreno - rialzato composto da due locali e servizi, con annessa cantina posta al piano seminterrato ed il tutto con uso della piccola area antistante adibita a giardino di circa mq. 40,00.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

è posto al piano **TERRENO- RIALZATO-S1**

**L'edificio è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967**

L'unità immobiliare è identificata con il numero 50 di interno , ha un'altezza interna di circa m 2,80

E' composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 ed 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:



Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta doppia e singola</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ceramica monocottura antigeliva</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: sul balcone
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: ad eccezione della camera da letto ove è posato parquet
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: ad eccezione del bagno ove il plafone è ammalorato
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e legno</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: si intende il portoncino di ingresso all'unità immobiliare
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>in ceramica e per le parti non rivestite in stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>non verificabile</b> conformità: <b>non verificabile</b>



Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento</b>
Fognatura	tipologia: <b>non verificabile</b> rete di smaltimento: <b>non verificabile</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>non verificabile</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>funzionante</b> conformità: <b>non è stato possibile reperire il certificato di conformità</b>
Telefonico	tipologia: <b>non esistente</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>apparentemente buone ma non verificate</b> conformità: <b>non è stato possibile reperire il certificato di conformità</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
		<b>Mq 61,00</b>		<b>Mq 61,00</b>

A seguito dell'uso esclusivo del giardino concesso all'unità immobiliare, si ritiene che il valore debba essere incrementato, se pure modestamente, rispetto a quello medio che altrimenti avrebbe dovuto essergli attribuito.

**Accessori:**

A.1 Cantina identificato al n. 50 posto al piano S1 composto da 1 VANO - Sviluppa una superficie complessiva di **mq 10,50**  
Valore a corpo: € **3.000,00**

Note: La cantina non risulta inclusa nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, sarà dunque necessario provvedere alla presentazione di una pratica DOCFA completa di nuova planimetria.

A.2 Balcone posto al piano terreno - Sviluppa una superficie complessiva di **mq 5,30**  
Valore a corpo: € **5.000,00**

Note: La cantina non risulta contenuta nella scheda catastale dell'unità immobiliare, sarà dunque necessario provvedere alla presentazione di una pratica DOCFA completa di nuova planimetria.

**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 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, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €.  
1.750,00

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina e Balcone**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	Mq 61,00	€ 1.900,00	€ 115.900,00



Valore corpo	€ 115.900,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 123.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.900,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina e Balcone	Mq 61,00	€ 123.900,00	€ 123.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.585,00
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.965,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 105.000,00

Data generazione:

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

## ALLEGATI

-  ALL. 1 DOC FOTO.pdf
-  ALL. 2 Verbale.pdf
-  ALL. 3 PLANIMETRIA RILIEVO.pdf
-  ALL. 4 visure storiche + planimetrie.pdf
-  ALL. 5 ACE.pdf
-  ALL. 6 POSIZIONE CONDOMINIO.pdf
-  ALL. 7 racc.pdf
-  ALL. 8 anagrafe.pdf
-  ALL. 9 ispezioni ipotecarie.pdf
-  ALL. 10 Ricevute.pdf
-  ALL. 11 rogito.pdf
-  ALL. 12 descrizione del bene.pdf
-  ALL. 13 O.M.I. quotazioni immobiliari.pdf
-  ALL. 14 Risposta Agenzia delle ENTRATE .pdf
-  ALL. 15 Certificato notarile.pdf

