

---

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

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **853/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 –**  
**Appartamento residenziale**  
**con vano cantina e**  
**locale solaio**

Esperto alla stima:

[REDACTED]

Codice fiscale:

[REDACTED]

Pec:

[REDACTED]





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 616, particella 139, subalterno 26

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

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

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

**Corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

**Lotto:** 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio



Prezzo da libero: € 83.000,00

Prezzo da occupato: € 77.000,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **Santa Giulia**  
Via Monte Palombino, 6

**Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio**

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

**Identificativo corpo:** Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20138 frazione: Santa Giulia, Via Monte Palombino, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: T [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Sig. [REDACTED] foglio 616, particella 139, subalterno 26, indirizzo Via Monte Palombino, 6, piano 2-S1-4, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 286,63

Millesimi di proprietà di parti comuni: 17,44 millesimi.

Confini: Dell'Appartamento: a Nord-Est Via Monte Cengio, a Sud-Est altra U.I., a Sud-Ovest affaccio sul ballatoio del cortile comune, a Nord-Ovest altre U.I. Del vano cantina: a Sud altre U.I., a Nord corridoio comune. Del piano solaio: a Sud altre U.I., a Nord corridoio comune.

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

L'immobile oggetto della perizia si trova nel quartiere Santa Giulia in una zona periferica ad uso prevalentemente residenziale del Comune di Milano. L'area è attrezzata con servizi alla residenza e ben collegata dai mezzi pubblici al centro cittadino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Banca Popolare di Lodi (buona), Poste italiane (buona), Centro prelievo Rogoredo - San Donato (buona), Coop supermercato (buona), Farmacia Pennaglia (buona), Farmacia Pennaglia (buona), Farmacia Pennaglia (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Trapezio Santa Giulia.

**Attrazioni storiche:** Parrocchia Sacra Famiglia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 84 - Martini Augusto 110 m, Autobus 88 - Ungheria Rogoredo FS M3 450 m, Rogoredo Metro M3 750 m, Rogoredo FS 750 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



#### 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 annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di [REDACTED]  
[REDACTED] in data [REDACTED] Iscritto/trascritto a Milano 1 in data  
23/03/2005 ai nn. [REDACTED]  
- Ipoteca legale cancellata il 10/01/2013; A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Importo ipoteca: € 27.694,98; Importo capitale: € 13.847,49; A  
rogito di [REDACTED] in data 11/06/2007 ai nn. [REDACTED] Iscrit-  
to/trascritto a Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn. [REDACTED]

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] rogito di Ufficiale Giudiziario in data [REDACTED]  
ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Milano 1 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] 1;

###### 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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
to della perizia: Spese arretrate: 2.851,42 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: 17,44 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
 Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
 Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G Eph: 1315,31 Kwh/mqa  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED] In forza di Donazione - a rogito di [REDACTED]  
 [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a Milano 1, in data [REDACTED] ai nn.  
 [REDACTED]

Note: Con annotazione del 21 aprile del 2004 R.p. [REDACTED] con atto di risoluzione la donazione non ha avuto luogo di conseguenza la proprietà rimane della Sig. [REDACTED]  
 [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio  
 al 29/06/2000. In forza di atto di compravendita; trascritto a Milano 1, in data [REDACTED] ai nn.  
 [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 29/06/2000 al  
 09/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai  
 nn. [REDACTED] trascritto a Milano 1, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di  
 atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascrit-  
 to a Milano 1, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note generali sulla conformità: Non è stato possibile visionare le pratiche edilizie relative all'immobile in quanto il fascicolo non risultava reperibile (vedere allegato d alla seguente perizia). Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale depositata.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 12/2016 del 08/02/2016
Zona omogenea:	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

Note sulla conformità:





**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
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

**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: 1-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800,00

Valore di mercato max (€/mq): 2400,00

**Accessori**

1. Cantina

identificato al n. Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28 posto al piano



S1 composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 2,45 mq - Destinazione urbanistica: Cantina  
 Valore a corpo: € 1500,00

## 2. Solaio

Identificato al n. Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28 posto al piano 4 - Sottotetto composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq - Destinazione urbanistica: Solaio  
 Valore a corpo: € 2000,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano 1;  
 Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate:  
 min.: 1800,00 euro/mq  
 max.: 2400,00 euro/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2708,00 euro/mq  
 2797,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
[www.attico.it](http://www.attico.it).

## 8.3 Valutazione corpi:

**Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Solaio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	41,00	€ 2.400,00	€ 98.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.400,00
Valore corpo			€ 98.400,00
Valore Accessori			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 101.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.900,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Solaio	41,00	€ 101.900,00	€ 101.900,00



**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.5%)	€ 15.285,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese arretrate	€ -2.851,42

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.763,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 83.000,00

Note: Applicata una riduzione del 15% per la non verifica della conformità edilizia dovuta all'irreperibilità della documentazione.

**Allegati**

- a- Ispezione ipotecaria
- b- Catasto
- c- Atto di compravendita
- d- Accesso agli atti
- e- Rilievo fotografico
- f- Certificazione energetica
- g- Spese condominiali arretrate
- h- Agenzia delle entrate contratti di locazione

Data generazione:  
13-04-2017

L'Esperto alla stima

████████████████████

