

**Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Popolare Di Milano S.c.a.r.l.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **1609/2011**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
13-12-2013

Giudice delle  
esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Alberto Beni**  
Codice fiscale: BNELRT42H10A794V  
Partita IVA: 03773660158  
Studio in: Via San Benigno 4 - 20133 Milano  
telefono: 3405898298  
fax: 0240320186  
e-mail: info@architetturabeni.it

---

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Cadibona n. 14

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**Si**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano), Via Cadibona n. 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] foglio 485, particella 100,  
subalterno 44

Derivante da: Visura storica del 4.10.2013

Confini: Confini a partire da Nord in senso orario: Via Cadibona, corridoio e  
vano scala comuni, androne di ingresso, proprietà di terzi.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

**Identificativo corpo: B.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Milano (Milano), Via  
Cadibona n. 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] indirizzo Via Cadibona n. 14,  
foglio 485, particella 100, subalterno 24, categoria D/7

Derivante da: Visura storica del 4.10.2013

Confini: Confini a partire da Nord in senso orario: Via Cadibona, condominio di Via Cadibona n. 16, cortile comune intermediente in parte, scala di proprietà di terzi, e per un piccolo tratto a salto saliente in proprietà di terzi, condominio di Via Cadibona n. 12.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I divisori interni non corrispondono allo stato di fatto

Regolarizzabili mediante: Vanno riportati i divisori interni allo stato di fatto

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Comunicazione Inizio Attività libera

Variazione scheda catastale : € 400,00

Oneri totali : € 400,00

Si dichiara la non conformità catastale

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Si tratta di una unità immobiliare con destinazione d'uso uffici, disposta parte al piano rialzato e parte al piano seminterrato, con ingresso dall'androne del condominio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: impianti sportivi, parco. Importanti centri limitrofi: ortomercato.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano),**

Libero

Note: I locali risultano arredati e abbandonati. Per accedervi si è dovuto procedere ad una apertura forzata con il fabbro con l'assistenza della Società SIVAG nominata dal Giudice.

**Identificativo corpo: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Milano (Milano),**

Libero

Note: I locali risultano arredati e abbandonati. Per accedervi si è dovuto procedere ad una apertura forzata con il fabbro con l'assistenza della Società SIVAG nominata dal Giudice.

**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 Banca Popolare Di Milano S.c.a.r.l. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 700.000 - Importo capitale: € 350.000

registrato Milano in data 22/07/2008 ai nn. 44964 9830

Note: Grava un'altra ipoteca a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di Mutuo di importo capitale € 200.000 e importo ipoteca € 400.000 del 14.01.1999 Notaio Maienza Nicola Rep. 37170 del 13-01-1999 Iscritto il 14-01-1999 R.g. 1218 Rep. 300.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Milano S.c.a.r.l. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 700.000 - Importo capitale: € 350.000

registrato Milano in data 22/07/2008 ai nn. 44964 9830

Note: Grava un'altra ipoteca a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di Mutuo di importo capitale € 200.000 e importo ipoteca € 400.000 del 14.01.1999 Notaio Maienza Nicola Rep. 37170 del 13-01-1999 Iscritto il 14-01-1999 R.g. 1218 Rep. 300.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Di Milano S.c.a.r.l. contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 700.000 - Importo capitale: € 350.000

registrato Milano in data 22/07/2008 ai nn. 44964 9830

Note: Grava un'altra ipoteca a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.A. contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di Mutuo di importo capitale € 200.000 e importo ipoteca € 400.000 del 14.01.1999 Notaio Maienza Nicola Rep. 37170 del 13-01-1999 Iscritto il 14-01-1999 R.g. 1218 Rep. 300.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

### **Identificativo corpo: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano),**

Spese medie annue 4.128

Spese scadute 19.923,56

Millesimi di proprietà 92,700 di tutta la proprietà del piano rialzato e del seminterrato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica E

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

### **Identificativo corpo: B**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Milano (Milano),**

Spese medie annue 4.128

Spese scadute 19.923,56

Millesimi di proprietà 92,700 per la proprietà al piano rialzato e al piano seminterrato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico presente

Classe energetica E

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **13/01/1999 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Maienza in data 13/01/1999 ai nn. 37169 registrato Milano in data 14/01/1999 ai nn. 1217/903

### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **13/01/1999 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Maienza in data 13/01/1999 ai nn. 37169 registrato Milano in data 14/01/1999 ai nn. 1217/903

### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Uffici e studi privati [A10] sito in Milano (Milano), Via Cadibona n. 14**

**Identificativo:** Licenza per opere edilizie

Intestazione: Immobiliare Conte Rosso

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione con seminterrato ad uso di laboratorio e magazzino  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/05/1952 al n. di prot. 183378/42045  
NOTE: E stata rilasciata Licenza per opere edilizie in variante il 22.11.1955 atti n. 14339/4658/1955.  
Abitabilità rilasciata con sopralluogo di Terza Visita.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Milano (Milano), Via Cadibona n. 14**

**Identificativo:** Licenza per opere edilizie  
Intestazione: XXXXXXXXXX  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione con seminterrato ad uso di laboratorio e magazzino  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.  
Rilascio in data 17/05/1952 al n. di prot. 183378/42045  
NOTE: E stata rilasciata Licenza per opere edilizie in variante il 22.11.1955 atti n. 14339/4658/1955.  
Abitabilità rilasciata con sopralluogo di Terza Visita.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
Regolarizzabili mediante:  
Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I divisori interni sono diversi dallo stato di fatto  
Regolarizzabili mediante: Riportare i divisori interni allo stato di fatto  
Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: Comunicazione Inizio Attività libera

Pratica comunale : € 1.000,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia: No

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Impegnativa di comunione cortili
Estremi delle convenzioni:	PG 129968 e n. 17445 del 13.07.1965
Obblighi derivanti:	Il cortile del civico 14 è di diritto in uso comune con il confinante
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
 Regularizzabili mediante:  
 Regularizzabili mediante lo strumento edilizio:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
--------------------------------	-----------

Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Impegnativa di comunione cortili
Estremi delle convenzioni:	PG 129968 e n. 17445 del 13.07.1965
Obblighi derivanti:	Il cortile del civico 14 è di diritto in uso comune con il confinante
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna  
 Regularizzabili mediante:  
 Regularizzabili mediante lo strumento edilizio:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione : **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Si tratta di un locale ufficio con bagno annesso al piano rialzato. L'ingresso avviene da una porta di primo ingresso nell'androne del condominio e con una



scala interna.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **31**

è posto al piano Rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1952 - 1955

ha un'altezza interna di circa m 3,15

E' composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1 seminterrato

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

cemento armato

Componenti edilizie e costruttive: Solai in latero-cemento, pareti in forati, pavimenti in parquet per gli uffici, salvo quelli di accesso diretto dal cortile in piastrelle. Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle. Pareti e soffitti rasati a gesso.

Impianti: Igienico-sanitario, elettrico, riscaldamento centralizzato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>

### Accessori:

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **B**

Si tratta di locali con destinazione laboratorio-magazzino utilizzati e arredati come uffici, con bagno annesso, al piano seminterrato . L'ingresso avviene da una porta di primo ingresso nell'androne del condominio e con una scala interna. E' possibile dividere in due lotti l'unità creando due porte di primo ingresso al piano rialzato e al seminterrato subito dopo l'ingresso dall'androne.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **213**

è posto al piano Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel 1952 - 1955

ha un'altezza interna di circa m 3,20

E composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1 seminterrato

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: cemento armato

Componenti edilizie e costruttive: Solai in latero-cemento, pareti in forati, pavimenti in parquet per gli uffici, salvo quelli di accesso diretto dal cortile in piastrelle. Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle. Pareti e soffitti rasati a gesso.

Impianti: : Igienico-sanitario, elettrico, riscaldamento centralizzato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
		<b>213,00</b>		<b>213,00</b>

#### Accessori:

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari.  
Valutazione comparativa compravendite Agenzia Immobiliare Est,  
Via Meda 35

### 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 Per il piano rialzato ufficio:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari: € 1.900-3.100/mq per piano rialzato. Valore medio € 2.500/mq  
Agenzia Immobiliare Est: € 2.500-2.800/mq. Valore medio € 2.650/mq

Per il piano seminterrato con speciali esigenze di attività industriali:

Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari: € 1.150-1.850/mq. Valore medio € 1.500/mq

Agenzia immobiliare Est: € 1.400-1.600/mq. Valore medio € 1.500/mq, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 2.575/mq per il piano rialzato.

€ 1.500/mq per il piano seminterrato.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		31,00	31,00	81.375,00	81.375,00

B		213,00	213,00	335.475,00	335.475,00
				<b>416.850,00</b>	<b>416.850,00</b>

**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.):	€ 12.206,25
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:	€ 19.923,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00
Giudizio di comoda divisibilità: Sì	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>384.720,19</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato:	€ <b>288.540,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero:	€ <b>384.720,19</b>

**Allegati**

- All.A Atto di provenienza
- All.B Visura storica e schede catastali
- All.C Racc. A.R. per inizio operazioni peritali
- All.D Rilievo
- All.E Fotografie degli esterni e degli interni
- All.F Situazione contabile condominio, millesimi, spese gestione annue
- All.G Ispezione Ipotecaria Agenzia delle Entrate
- All.H Licenza Edilizia
- All.I Variante Licenza Edilizia
- All.L Impegnativa di Comunione cortili
- All.M Attestato Certificazione Energetica

Data generazione:  
07-02-2014 16:02:44

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Beni**