Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Marcantonio dal Re 176 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **3185/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2016 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Michele Imponente
Codice fiscale: MPNMHL58P25F205Z
Studio in: Via Mario Bianco 5 - Milano
Email: ing.imponente@gmail.com
Pec: michele.imponente@ingpec.eu

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]
Dati Catastali: foglio 181, particella 188, subalterno 705

2. Stato di possesso

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Equitalia Nord Spa, Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Comunione
Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: Comunione
Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: Comunione di beni
Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: Comunione di beni

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marcantantonio dal Re 16 - Milano (Milano) - 20156

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Marcantantonio dal Re 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Marcantantonio dal Re 16

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: Milano, Via n.66 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 24-06-2004 - Ulteriori informazioni sul debitore: atto N. 984-1-R.1
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: Milano, Via n.66 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione - Data Matrimonio: 24-0-2004 - Ulteriori informazioni sul debitore: atto N. 984-1-R.1
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 181, particella 188, subalterno 705, indirizzo Via Marcantonio Dal Re n.16, piano -1, comune Milano, categoria C/2, classe 7, consistenza 56 mq, rendita € 141,72

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il magazzino si trova in Via Marcantonio dal Re, una traversa della Via Espinasse. Il quartiere Varesina è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-occidentale della città, appartenente al Municipio 8. Il nome del quartiere deriva da strada della Varesina, la strada di accesso da Milano a Varese. Il quartiere Varesina è il quartiere a est di via Varesina avente come asse centrale viale Espinasse che si estende da piazzale Accursio fino allo svincolo di viale Certosa. Il quartiere è altamente urbanizzato, costituito da un insieme di case, palazzi, piccole e medie imprese, uffici di media dimensione, vecchi e recenti. Il quartiere non ha un piano urbano preciso, si è sviluppato come periferia industriale della città con pochi spazi verde. La parte industriale del quartiere è in trasformazione.

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: il magazzino è occupato da materiale vario da discarica

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 legale cancellata il 30/08/2006; A favore di Equitalia Nord Spa contro Mario in data 18/07/2006 ai nn. 6383/68; Iscritto/trascritto a Milano1 in data 31/07/2006 ai nn. 63402/14514 ; Note: Annotazione n.13047

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro De-rivante da: N. Repertorio 109 del 10-09-13 ; A rogito di in data ai nn. iscritto/trascritto a Milano1 in data 02/12/2013 ai nn. 59165/43754;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

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: 193,66 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ND
Le spese arretrate condominiali di €6.461,87 sarebbero pari a 33 anni di rate condominiali non pagate
Millesimi di proprietà: ND
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non necessaria
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Locali non riscaldati
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Gallo Luigi **proprietario/i ante ventennio** al **23/04/1990** . In forza di atto di compravendita .

Titolare/Proprietario: Marelli Giuseppe dal 23/04/1990 al 13/09/2009 . In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Masetti di Cassano D'Adda in data 23/04/1990 ai nn. 24986 - registrato a Milano 1 in data 30/04/1990 ai nn. 11206.

Titolare/Proprietario: dal 13/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Riccardo Bandi, Milano in data 13/09/2004 ai nn. 8266.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio edificato anteriormente al 1 settembre 1967
Numero pratica: Da interrogazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, Licenza Edilizia non disponibile in formato elettronico per edificio anteriore al 1940

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

7.1 ***Conformità edilizia:***

Magazzini e locali di deposito [C2]

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	R 8.2
Norme tecniche di attuazione:	L'ambito urbano ricompreso nella zona di recupero R 8.2 ex zona B2 20.6 "Varesina-Marcantonio Dal Re" è situato nel quadrante nord-ovest della città, a ridosso di Piazzale Accursio e si estende, attraversato da Via Dal Re, tra Via Sonnino e Via Casella risultando cosi contiguo alla precedente zona di recupero R 8.2 ex B2 20.4, ma anche, più a nord, alla zona di recupero 8.3 ex zona B2 20.7; oltrepassando Viale Certosa interessa poi parte dell'isolato contenuto tra il viale stesso e Via Gallarate. Il margine settentrionale dell'ambito considerato è costituito da Via Varesina nel suo tratto iniziale.
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:

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Magazzino a piano interrato composto da una camera rettangolare, con una porta in ferro di accesso ed

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

una bocca di lupo per areazione, pareti con mattoni a vista in cotto.
Non è allacciato alla corrente elettrica o ad impianti idrici

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: Milano - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione di beni , Matrimonio in data 24/06/2004 a Milano Atto n. 984-1 R1
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 d **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza: Milano - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione di beni, Matrimonio in data 24/06/2004 a Milano Atto n. 984-1 R1
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di mq **66,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato costruito nel: 1930
L'edificio è stato ristrutturato nel: ND
ha un'altezza interna di circa: 2,30
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Condominio anni '30 con corte interna e passo carraio, locali magazzini a piano terra e servizi

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle di granigliato** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Magazzino a piano interrato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
		66,00		**66,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: II

Zona: Milano

Tipologia: Magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 500

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 700

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano1;

Uffici del registro di Milano1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: II semestre 2015 , Periferica Certosa Magazzini/depositi 500-700 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Borsino Immobiliare di Milano, Musocco, Varesina, Certosa, Magazzini 681 €/mq;

Altre fonti di informazione: Trovit, CCIAA .

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	66,00	€ 700,00	€ 46.200,00
Valore corpo			€ 46.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.100,00

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	66,00	€ 46.200,00	€ 23.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% 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:	€ 2.310,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Potrebbe essere suddiviso in magazzini più piccoli o cantine

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 42.890,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 42.890,00**

Data generazione:
30-06-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Michele Imponente

Firmato Da: IMPONENTE MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e14c4c3078133b1a02313ca5bb28691