
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 1255/2015
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/01/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Sergio Rossetti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Angelica Bettini
Codice fiscale: BTTNLC72D50F205D
Studio in: MILANO CORSO SEMPIONE 3
Telefono: 026592261
Fax: 0229000449
Email: ANGELICA.BETTINI@OCE-SPA.IT
Pec: ANGELICABETTINI@PEC.IT

INDICE SINTETICO



Bene: Via Monzambano n°11 (già via privata Ernesto Reinach n°15)- Milano – 20096

1. Dati Catastali

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 138- particella 88 - subalterno 2

2. Possesso

Occupato dal debitore (considerato libero al decreto di trasferimento)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Appartamento posto al piano rialzato, una rampa di scala non lo rende accessibile ai disabili. Lo stabile è dotato di ascensore.

4. Creditori Iscritti

- 1.
- 2.

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure Penali

No

7. Continuità delle trascrizioni

si

8. Prezzo

Bene: Via Monzambano n° 11 - Milano -

Lotto: Appartamento

Prezzo da libero: € 114.725,00



Beni in Milano - Via Monzambano n.11

Lotto: Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in Milano Via Monzambano n°11 CAP: 20159

Quota e tipologia del diritto

1. Quota di 100/100 di proprietà

Residenza: Milano (MI)- Via Monzambano n.11 cap: 20159

Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene si trovava in essere di stato civile coniugato

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

1. Quota di 100/100 di proprietà

foglio 138, particella 88, subalterno 12

VIA MONZAMBANO n. 11 piano T-S1, scala C, , categoria **A/3** , classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 348,61

Derivante da: variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, fatta avvertenza che nell'atto di provenienza di cui infra sono indicati in ragione di millesimi 11,15 (undici virgola quindici).

Confini:

Appartamento : unità immobiliare di proprietà di terzi (int. 43), pianerottolo, vano ascensore e scale comuni, appartamento di proprietà di terzi (int.45), cortile comune, ancora appartamento di proprietà di terzi (int. 43). Salvo errori e come meglio in fatto.

Della cantina: cantina di proprietà di terzi (int.45), corridoio comune di accesso,



altra cantina di proprietà di terzi (int. 54), muro perimetrale.

Conformità catastale:

si rimanda a punto 7 della presente perizia estimativa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Sesto san Giovanni, Cormano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Lambro, Parco Nord Milano

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale 9 , Stazione Metropolitana M3 Maciachini (1Km)

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vendita al dettaglio (buoni), Aeroporto di Linate (sufficiente), Ospedale Niguarda, Università Politecnico sede di Bovisa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutati in qualità dante causa in contratti di locazione per l'immobile oggetto della procedura. Si allega sotto la lettera G comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle entrate Ufficio Territoriale di Milano in data 17/10/2016

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
derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 330.000

- Importo capitale: € 165.000,00

A Rogito del Dott. Silocchi Maurizio in data 27/4/2006 ai nn.
231901/22741 iscritto a Milano 2 in data 16/05/2006 ai nn.
37830/7885



4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di
derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare
dell'Ufficio Giudiziario di Milano in data 20/05/2015 ai nn. 22328 trascrit-
to a Milano 2 in data 15/07/2015 ai nn. 27901/39513

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: €1160

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €5007,62

Millesimi di proprietà: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli
enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai
titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, fatta
avvertenza che nell'atto di provenienza di cui infra sono indicati in ragione di mil-
lesimi 11,15 (undici virgola 15).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'ascensore consenti-
rebbe l'accesso all'appartamento. Esiste però una piccola rampa di scale che
collega il piano ammezzato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica non presente:

Indice di prestazione energetica: **G con EPH 258,41 kWh/m2a**

Note Indice di prestazione energetica: redatta da Tecnico Abilitato Giuseppe
Corvaglia in data 09/05/2013 prot. 15146 – 013095/13 con validità fino al
09/05/2023. Protocollato presso il Comune di Milano il 09/05/2013.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 16/05/2006:

1.

2.

In forza di Atto notarile pubblico di compravendita del 27/04/2006 Repertorio
231900/22740 , TRASCRIZIONE del 16/05/2006 - Registro Particolare 21395, Registro
Generale 37829



Proprietario dal 16/05/2006 ad oggi:

1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

ALLA DATA ODIERNA IL COMUNE DI MILANO NON HA DATO RISCONTRO ALLA RICHIESTA DOCUMENTALE COME DA ALLEGATI.

7.1 Conformità edilizia:

Si riscontra totale conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare del luglio 2010 ed Approvazione con Delibera Consigliare del ottobre 2012

L'immobile è identificato nella zona Ambito urbano compatto si rimanda ad art. 15.2 Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A/3] di cui al punto APPARTAMENTO

Sito nel Comune di Milano in Monzambano n.11, nella parte nord-est del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 9.

L'immobile è posto in zona a destinazione prevalente residenziale, con numerosi complessi risalenti agli anni '60, frutto di un periodo di forte espansione dell'edilizia popolare.

La zona, di livello medio e a media manutenzione edilizia, è posta in prossimità di Viale Enrico Fermi ed il Viale Fulvio Testi che garantiscono un buon collegamento con il centro della città.

Il fabbricato condominiale ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia si ritiene sia stato edificato negli anni 1960 e fa parte di un complesso di edifici circoscritti dalle vie. In particolare il fabbricato si allinea con un fronte longitudinale sulla via Monzambano.

Posta al piano rialzato scala C è composta da soggiorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno ed un balcone con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto con il numero interno 44.

Nell'insieme l'immobile si presenta in modeste condizioni.
Si rimanda a foto allegate alla presente.

1. quota di 100/100 di proprietà di



Conformità dell'impianto da richiedere all'Amministratore di Condominio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e PARZIALMENTE corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 50.7 mq, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/3). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a mq 58,3.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	48,5	1,00	48,5,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,7	0,25	1,18
Cantina	sup lorda di pavimento	5,08	0,2	1,02

58,3 mq

50,7 mq

Accessori: cantina al piano interrato

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- ✓ che trattasi complessivamente di proprietà che godere di **MEDIA appetibilità per il contesto in cui è inserita**, in MODESTO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- ✓ che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, **considerata SENZA vincolo di affittanza in corso** e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- ✓ che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- ✓ che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata



è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;

- ✓ che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	48,5	€ 2.263,00	€109.755,00
Balcone	1,18	€ 2.263,00	€ 2.672,00
Cantina	1,02	€2.263,00	€2.298,00
Valore corpo			€ 114.725,00
Valore accessory			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 114.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.725,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO	114.725,00	€ 114.725,00	€ 114.725,00

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%) € 17.208,77
- ✓ 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: € 5.007,62
- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0
- ✓ 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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 92.509,00

Per arrotondamento: € 92.509,00

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" - Documentazione catastale
ALLEGATO "D" - comunicaz comune di Milano
ALLEGATO "E" - Ispezione conservatoria
ALLEGATO "F" - Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "G" - Rilievo fotografico
ALLEGATO H
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 12/12/2016

Ing. Angelica Bettini

L'Esperto alla stima

