Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **2625/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2015 ore 10:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Davide Allfredo Davì
Codice fiscale: DVADDL70D08F205M
Partita IVA: 05263100967
Studio in: Via Santa Croce 6 - 20122 Milano
Telefono: 0245483052
Cell: [redacted]
Email: davidealfredodavi@gmail.com
Pec: davide.alfredo.davi@pct.pecopen.it

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 12, particella 204, subalterno 55

2. Stato di possesso

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via San Siro 10/12 - Cornaredo - Cornaredo (Milano) - 20010

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 102.300,00
Prezzo da occupato: € 68.966,00

Beni in **Cornaredo (Milano)**
Località/Frazione **Cornaredo**
via San Siro 10/12

Lotto: 001

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cornaredo (Milano) CAP: 20010 frazione: Cornaredo, via San Siro 10/12

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
[redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted], foglio 12, particella 204, subalterno 55, indirizzo via San Siro 10/12, scala C, piano T - S1, comune D018, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, rendita € 307,29
Derivante da: Compravendita

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

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

Il Comune di Cornaredo è un comune italiano, di 20.355 abitanti, è situato a nord-ovest di Milano, nella città metropolitana di Milano, in Lombardia
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: San Pietro all'Olmo, Bareggio e Rho.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: ultima parte del Parco agricolo Sud Milano.
Attrazioni storiche: Chiesa dei Santi Giacomo e Filippo.
Principali collegamenti pubblici: Tangenziale Ovest di Milano, A50 , Autolinea 420 da Molino Dorino M1 per Cornaredo , Strada Statale 11 Padana angolo via San Siro , Autolinea 420 da Molino Dorini M1 per Cornaredo , Movibus linea Z620 da Milano pz. Lotto per Cornare
Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da proprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

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 [illegible] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ; Iscritto/trascritto a Milano in data 22/04/2004 ai nn. 54983/27511

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [illegible] Iscritto/trascritto a Milano in data 15/05/2012 ai nn. 54984/12757

- Ipoteca legale attiva; A favore di [illegible] Iscritto/trascritto a Milano in data 20/06/2013 ai nn. 57644/10120

4.2.2 Pignoramenti:

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3df2

- Pignoramento a favore di [redacted] ; iscritto/trascritto a Milano in data 20/11/2014 ai nn. 104209/13456;

- Pignoramento a favore di [redacted] ; iscritto/trascritto a Milano in data 22/04/2015 ai nn. 36216/23942;

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: 900,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 10.344,90
Millesimi di proprietà: 5,66
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
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: [redacted] e [redacted] **ventennio** al . In forza di atto di compravendita - registrato a MIlano in data 20/07/1995 ai nn. 55030/3860 - trascritto a Milano in data 31/07/1995 ai nn. 38411/43547.

Titolare/Proprietario: [redacted] (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita - trascritto a MIlano in data 22/04/2004 ai nn. 54983/27511.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 142/84
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione edifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/07/1984 al n. di prot. 10860
Rilascio in data 26/07/1984 al n. di prot. 10860

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

Abitabilità/agibilità in data 28/09/1994 al n. di prot.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	con d.c.c. n .7 del 3 aprile 2014 è stato definitivamente approvata lo variante al Piano di Governo del Territorio - P.G.T. 2013
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	ART. 14. – ZONA RESIDENZIALE Definizione Trattasi di aree del tessuto urbano consolidato che prevalentemente risultano già utilizzate e sulle quali, per lo più insistono edifici aventi destinazione residenziale e destinazioni con essa compatibili. Destinazioni d'uso La zona in considerazione risulta destinata a residenza e funzioni con essa compatibili. E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui al precedente articolo 6 comma 3: b) produttiva; d) commerciale: d2) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq; d3) grandi strutture di vendita, centro commerciale e) depositi di materiali; f) logistica; k) agricola; m) servizi tecnologici. In questo ambito è inoltre esclusa la possibilità di collocare nei locali, ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R. 8 del 21/10/2013, apparecchi per il gioco d'azzardo lecito tenuto conto dell'impatto degli insediamenti medesimi, di cui al comma 1 dell'art. 5 della L.R. 8 del 21/10/2013, sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché per i problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica. In questa Zona non è ammessa l'installazione di impianti e di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che in qualsiasi forma. Producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli emessi dalle apparecchiature sopra elencate. Indici e prescrizioni tipo morfologiche Trovano applicazione i seguenti indici: Zona residenziale If=1,5 mc/mq Zona residenziale If=2,0 mc/mq Zona residenziale If=2,5 mc/mq Prescrizioni tipomorfologiche Rc = 35% Ro = 50% H = max 10,0 m. per le

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

	zone residenziali If 1,5 mc/mq e 11,5 m per le altre Vp = 20% Modalità di attuazione Le previsioni del presente piano troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti realizzati previa acquisizione o formazione del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio (permesso di costruire e denuncia di inizio attività). Norme sui parcheggi Nei casi di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia deve essere promossa una dotazione di parcheggi non inferiore a quella occorrente per garantire un rapporto di 1 mq per ogni 3 mq di Slp. Prescrizioni particolari Per gli edifici residenziali la cui superficie coperta esistente alla data di adozione del PGT superi il limite del 30% della Sf è consentita la deroga del parametro RC del 35% della Sf fino ad un limite massimo del 45% del Sf per la costruzione di boxes pertinenziali nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	10 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Si accede al condominio da strada in spazio verde, soprastante dei box, percorrendo un vialetto e sfilando i diversi edifici tutti uguali si arriva all'edifico C, successivo al quale vi è la piscina. Per accedere all'immobile bisogna scendere di un piano, arrivando così al piano cantina che corrisponde a quello di accesso all'immobile, salendo di un piano si arriva al piano terra dove c'è l'ingresso dell'unità immobiliare. Entrando a destra la cucina e subito il soggiorno, a seguire piccolo disimpegno dove sulla destra c'è il bagno e difronte la stanza da letto. Tutti i locali sono mantenuti in buono stato di uso e manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T - S1
L'edificio è stato costruito nel: 1984
ha un'altezza interna di circa: 270
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere ben tenuto nelle sue parti comuni e parti interne.

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 - 2015

Zona: Cornaredo

Tipologia: A/3

Valore di mercato min (€/mq): 1300,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1650,00

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano S1 composto da 1 vano
Valore a corpo: € **0**

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: Non è stata fatta la certificazione energetica (APE)

Riscaldamento:

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: Termoautonomo
Stato impianto: Buono

Impianto a norma.
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.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile 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:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MIlano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Comune di Cornaredo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Primo semestre 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.) € 1300,00 - 1650,00.

8.3 Valutazione corpi:

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Valore corpo			€ 102.300,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.955,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.977,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	0,00	€ 91.955,00	€ 45.977,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 5.115,00

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: € 1.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: No

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.955,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 68.966,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 102.300,00**

Data generazione:
08-03-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Allfredo Davì

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 3fdf2