

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

promossa da: **Banco Popolare Società Cooperativa**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3491/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-06-2016 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Giuseppe Catalano  
**Codice fiscale:** CTLGPP66H25I7540  
**Studio in:** Via Mauro Macchi 89 - Milano  
**Telefono:** 02700509576  
**Email:** archgiocatalano40@gmail.com

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 233 , particella 40, subalterno 44

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Possesso:** Libero – abitato dal proprietario con la moglie e tre figli di 6-5 ed un anno

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

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Creditori Iscritti:** Banco Popolare Società Cooperativa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Corpo:** A Abitazione residenziale

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Marco Aurelio 39 piano 4-6 - Milano - Zona Nord - NoLo - Milano

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 90.820,00

**Prezzo da occupato:** € 73.650,00

Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **Milano - Zona Nord - NoLo**  
Via Marco Aurelio 39 piano 4-6

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A Abitazione residenziale.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20127 frazione: Milano - Zona Nord - NoLo , Via Marco Aurelio 39 -**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ nato in ██████████, foglio 233 , particella 40, subalterno 44, indirizzo Via M. Aurelio , scala unica , piano 4, comune Milano , categoria A4, classe 4, consistenza 2.5 , superficie non presente, rendita € 251.77

Derivante da: Visura

Confini: a Nord in senso orario appartamento: cond. Via Crespi 9; proprietà terzi, e ballatoio comune, parti comuni, proprietà terzi (da atto) solaio vano: proprietà terzi, corridoio comune, In atto via Marco Aurelio (errato proprietà terzi confine con palazzo adiacente) cortile interno proprietà comune.

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

Il quartiere in cui si trova l'immobile risulta essere interessante in merito ad una futura riconversione dell'area, in particolare l'immobile ricade tra la prima parte del Via Monza ed il Viale Padova, aree comunque contestualizzate da aspetti non indifferenti. La zona è comunque servita sia dai servizi primari come la metro, presente in Viale Monza che dei bus. L'area è sempre fornita di plessi scolastici e servizi vari, come piccoli negozi al dettaglio.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** parco trotter - piazza del governo provvisorio. .

**Attrazioni storiche:** piazza del governo provvisorio, antico mercato del 1900 .

**Principali collegamenti pubblici:** metrò - bus

**Servizi offerti dalla zona:** bus - metro

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero Note: l'immobile risulta abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla signora e dai suoi tre figli di 5-6 ed un anno.

#### 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:

- A favore della massa dei creditori , condominio Via Marco Aurelio 39 contro ██████████  
██████████; Derivante da: atto di pignoramento iscritto/trascritto a a favore Con-  
dominio in data ai nn. 72490/46967;

###### 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 convenzionale annotata; A favore di Banco Popolare Società Cooperativa  
contro ██████████; Derivante da: atto di mutuo ; Importo ipoteca: € 148599.19;  
Importo capitale: € 297200 ai nn. 62670/16114

###### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

###### 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:** 1.840,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** € 5.500,00

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** in riferimento alla fonti assunte potrebbe esistere  
un vincolo Belle Arti sulla Facciata esterna dell'edificio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non riscontrato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di assegnazione a rogito di Atto Pubblico in data 07/08/2007 ai nn. 71226.

**Titolare/Proprietario:** precedente proprietario [REDACTED] al . In  
forza di atto di assegnazione a rogito di in data ai nn. 186013.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 30/11/1994 al .  
In forza di atto di compravendita a rogito di compravendita in data ai nn. 49130.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 07/05/1997 al .  
In forza di atto di assegnazione - registrato a Pass. causa morte in data ai nn. 301286.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Note tipo pratica: ante 1967  
Per lavori: costruzione

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In base alla documentazione in possesso, non si sono riscontrate irregolarità.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A Abitazione residenziale**

L'immobile nel quale ricade l'appartamento pignorato fa parte di un edificio dei primi del '900. L'accesso al corpo di fabbrica di cui fa parte è arricchito da una facciata su strada elaborata con finestre impreziosite da cornici elaborate, balconi sorretti da due statue maschili (talamoni) e balconcini in ferro battuto. L'interno del fabbricato si sviluppa a forma di L su una corte centrale comune con corpi di fabbrica di 6 piani, alla quale si accede tramite il vano scala comune primo di ascensore.

L'accesso ai singoli alloggi ai piani escluso il sottotetto è consentito dai ballatoi comuni. I pavimenti delle scale sono caratterizzati da lastroni in pietra, mentre i pianerottoli sono in battuto di cemento liscio, il corrimano è in ferro battuto verniciato scuro.

L'appartamento oggetto della perizia è situato al 4 piano - superiormente insiste un vano soffitta.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: 4 appartamento - 6 sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: primi del '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: decennio solo il prospetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39;

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione, lo stesso è composto da due vani oltre accessorio, in particolare insiste un ingresso-sogg.cucina, a sx una stanza da letto, mentre a dx si trova il bagno.

La tipologia interna dei materiale riconduce l'immobile ad una manutenzione avvenuta circa a metà degli anni '60.

L'appartamento necessita di ristrutturazione con adeguamento degli impianti, rifacimento del bagno e tinteggiatura.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### **Componenti edilizie e costruttive:**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **granito** condizioni: **sufficienti**

##### **Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**  
- Note: non funzionante alla data del sopralluogo

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
- Note: non sono stati forniti i certificati, pertanto da verificare e certificare

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** conformità: **da collaudare**  
- Note: non sono stati forniti i certificati e non ispezionabili perché nascosti dai mobili

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
- Note: non ispezionabile ad occhio nudo.

##### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato basato sulla scorta della planimetria catastale e delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo. l'immobile ha una sup. totale complessiva lorda di mq. 52 oltre la soffitta di circa mq.4.



di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un' indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Banca dati delle quotazioni immobiliari di Milano €/mq – listino Borsa Immobiliare di Milano n. 45– Il semestre 2015 per appartamenti nuovi corrispondenti ad €.1500/1900; per Valori Agenzia Entrate abitazioni civili Ottimo €/mq. 1450-1950. Il valore di mercato applicato in considerazione dello stato di manutenzione generale dei luoghi (esterno e contesto) e delle sue caratteristiche è di €.1800 mq. per l'abitazione, si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano e della leggera ripresa del mercato, in linea con quanto osservato. (in zona il valore medio di vendita è stabilizzato intorino agli €.2300.

#### **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: Milano;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq;  
Altre fonti di informazione: agenzia Entrate Immobiliare.it.

#### **8.3 Valutazione corpi:**

**A Abitazione residenziale. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Soffitta**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	52,00	€ 1.800,00	€ 93.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.600,00
Valore corpo			€ 93.600,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione residenziale	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Soffitta	52,00	€	€ 95.600,00

**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% )	€ 4.780,00
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90,82
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 90.820,00

Milano: 27-05-2016

L'Esperto alla stima  
Arch. Giuseppe Catalano

- 01 – Relazione
- 02 - foto
- 03 – verbale di sopralluogo
- 04 – atti di acquisto
- 05- visura e planimetria catastale
- 06 – visura ipotecaria
- 07 – risposta ag. Entrate presenza contratti di locazione
- 08 – risposta condominio per spese
- 09 – valori Omi e ag. Entrate
- 10- onorario del Ctu