



DEPOSITATO PCT

21/09/2016

perucci
engineering

DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P.LOMAZZO. 47

C.F. - P.IVA 13136710152

TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740

PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

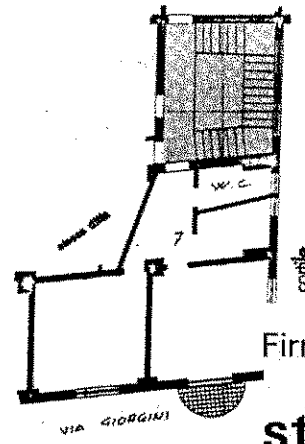
promossa da: **Capital Mortgage S.r.l.**
con avv. Maria SETTIMI

contro: _____

N° Gen. Rep. **1175/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2016 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**



Firmato digitalmente da

stefania magni

OU = Numero di
iscrizione 008184

T = Architetto
C = IT

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI

Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z

Partita IVA: 13136710152

Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Milano

Telefono: 0220404316

Fax: 0292879740

Email: stefania.magni@perucciengineering.com

Pec: magni.8184@oamilano.it



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Giorgini 2 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: Appartamento piano 1 con accessori

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 90, particella 362, subalterno 7

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: BANCA DI ROMA SpA, Capital Mortgage S.r.l.

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Giorgini 2 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Prezzo da libero:

€ 69.188,00

Prezzo da occupato:

€ 54.020,00



Beni in Milano (Milano)
via Giorgini 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento piano 1 con accessori sito in via Giorgini 2.

Quota e tipologia del diritto

REGIME PATRIMONIALE - FULL ANCELAAGE - piena proprietà

Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

RTHKWLW68R67Z209D

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni,

foglio 90, particella 362, subalterno 7, indirizzo via Giorgini 2, interno 4, piano 1-1S, comune MILANO, categoria A3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq, rendita € €. 289,22

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 77,27/1000

Confini: Da nord a sud in senso orario: APPARTAMENTO: Cortile/Via Giorgini/Altra UI/Vano scala
CANTINA: Parti comuni/Altra UI/Cortile/Altra UI

Note sulla conformità catastale: **CONFORME**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

All'interno del quartiere Musocco, in zona viva e popolare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: NEGOZI PARROCCHIA SUPERMERCATI HOTEL, FARMACIA - RISTORANTI - BANCA, PALESTRA - TEATRI, SCUOLE MATERNE ED ELEMENTARI, CAMPO SPORTIVO, HARBOUR CLUB, EXPO RHO FIERA

Caratteristiche zone limitrofe: miste



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: PARCO TRENNO.

Attrazioni storiche: CIMITERO MAGGIORE - CERTOSA GAREGNANO.

Principali collegamenti pubblici: BUS 40 - 72 5 min piedi, TRAM 14 1 minuto piedi, CAVALCAVIA GHISALLO - AUTOSTRADE MI_TO_LAGHI 5 minuti auto, Via Gallaratese 1 minuto auto

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Abita con moglie e altra famiglia con minore (2000)

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** con termine mutuo ipotecario al 14/03/2006 a favore di BANCA DI ROMA SpA contro

derivante da: MUTUO IPOTECARIO; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00 ; A rogito di CIANCIMINO Sergio notaio in Milano in data 14/03/2006 ai nn. 18784/3910; Registrato a MILANO in data 27/03/2006 ai nn. 4684/1T; Iscritto a MILANO 1 in data 31/03/2006 ai nn. 25359/5307.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Capital Mortgage S.r.l. (UNICREDIT) contro l

MUTUO IPOTECARIO ; In data 27/04/2015 ai nn. 17064 registrato a MILANO trascritto a MILANO 1 in data 09/06/2015 ai nn. 30640/21675;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 2.500,00 €.

PRESUNTE - DATO N.D.

Millesimi di proprietà: 77,27/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - ADATTABILE

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:

Proprietari:

E. Usufrutto per 1/1 fino al
24/05/2003

..... (1B (2) Nuda proprietà per 1/1
fino al 24/05/2003 **proprietari ante ventennio al 24/05/2003**. In forza di Scrittura privata a rogito
di Angelo GIORDANO notaio in Milano, in data 06/02/1979, ai nn. 3305/836; registrato a MILANO
ATTI PUBBLICI, in data 20/02/1979, ai nn. A203195/I-71M; trascritto a MILANO 1, in data
01/03/1979, ai nn. 8624/7706.

Proprietari:

..... Usufrutto per 1/2 fino al
14/03/2006

..... usufrutto per 1/2 fino al
14/03/2006 dal 24/05/2003 al 14/03/2006. In forza di denuncia di successione - registrato a
MILANO, in data 30/07/2003, ai nn. 1678; trascritto a MILANO 1, in data 31/08/2004, ai nn.
68821/14790.

Note: data il 24/05/2003

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari.

Proprietari:

.....

..... ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita
a rogito di CIANCIMINO Sergio notaio in Milano, in data 14/03/2006, ai nn. 18783/3903; registrato
a MILANO; trascritto a MILANO 1, in data 31/03/2006, ai nn. 25357/14095.

Note: in regime di separazione dei beni. Nota trascrizione invertita con atto di successione trascr.
25358/14096 31/03/2006

Prezzo: € 190.000,00



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA al n. di prot. 73857/6194. L'agibilità non è mai stata rilasciata. Si può richiedere.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: **CONFORME**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.16 22/05/2012
Zona omogenea:	ARU
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti di Rinnovament Urbano. art. 17.2. TRF
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:	0.5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: **CONFORME**

Appartamento piano 1 con accessori

Il bene è ubicato nel comune di Milano in uno stabile "vecchia Milano", al civico 2 di via Giorgini. L'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio anche verso la corte interna, si articola su 3 piani fuori terra e 1 piano cantinato. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato. Le parti comuni a vista si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione. In stabile senza ascensore, appartamento piano mq. 59 vani 3,5, con accessori (cantina). Doppio affaccio Nord (cortile) Est su via Giorgini. Balcone al piano.

Superficie complessiva di circa mq **59,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1900

L'edificio è stato ristrutturato nel: ND



DDT.ARCH. STEFANIA MAGNI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.37
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di graniglia** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **pittura lavabile - rasatura a gesso** condizioni: **scarse** - Note:
alcune macchie di umidità e muffa. Alcune sbollature di intonaco.

Portone di ingresso tipologia: **porta blindata** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: scarso

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	59,00	0,90	53,10
		59,00		53,10

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA - Tipo di destinazione:

Residenziale - Tipologia: appartamento - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00 - Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

Accessori

1. Cantina
identificato al n. 4 posto al piano -1S composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di 2,5 mq - Destinazione urbanistica: cantina
Valore a corpo: € 1.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio - OMI - e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI. TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di Milano - Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano

O.S.M.I. - Borsa Immobiliare Milano - 1° e 2° Semestre 2013; 1° e 2° semestre 2014; 1° 2° semestre 2015.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° 2° semestre 2013 - 1° 2° semestre 2014; ; 1° 2° semestre 2015.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – WWW.CASA.IT – WWW.
SUBITO.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
min. €. 2.075,00 med €. 2.388,00 max. €. 2.700,00.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento piano 1 con accessori. Cantina

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	53,10	€ 1.400,00	€ 74.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.340,00
Valore corpo			€ 74.340,00
Valore Accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 75.840,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.840,00



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano 1 con accessori	Cantina	53,10	€ 75.840,00	€ 75.840,00

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%)	€ 1.896,00
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:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.256,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. **NON DIVISIBILE**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 69.188,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 54.020,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.188,00

Data generazione: 17-09-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Magni

