
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2014/16**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 8, particella 405, subalterno 50

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 8, particella 405, subalterno 38

2. Stato di possesso

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dagli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza del lavoro 1 – Pozzuolo Martesana (Milano) – 20060

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 94.309,70

Prezzo da occupato: € 71.000,00



Beni in **Pozzuolo Martesana (Milano)**

Località/Frazione

Piazza del Lavoro 1

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pozzuolo Martesana (Milano) CAP: 20060, Piazza del Lavoro 1****Autorimessa [C6] sito in Pozzuolo Martesana (Milano) CAP: 20060, Piazza del Lavoro 1****Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 8, particella 405, subalterno 50, indirizzo Piazza del Lavoro 1, scala unica, edificio B, piano terzo e terreno, comune Pozzuolo Martesana, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 258,23€Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: vano ascensore e scale; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune.

Confini Cantina: a nord: corsello comune; a est: passaggio comune; a sud: area comune; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 8, particella 405, subalterno 38, indirizzo indirizzo Piazza del Lavoro 1, scala unica, piano terreno, comune Pozzuolo Martesana, categoria C/6, classe 2, consistenza 14mq, rendita € 45,55€Confini:

Confini Autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'indirizzo indicato è relativo alla precedente denominazione Via IV Novembre.

Regolarizzabili mediante: Correzione indirizzo tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00****2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova in zona periferica est di Pozzuolo Martesana in prossimità della direttrice Via IV Novembre che porta a Trecella e Cassano D'Adda.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato MD Discount in Via Volontari del Sangue 16 in Melzo a 2.600m circa, Supermercato SMA in Viale Olanda 23/B a 2.700m circa, farmacia Morandi in Via Belli 8 a 550m circa, farmacia Comunale di Trecella in Via Della Stella 2 in Trecella a 1.500m circa, scuola Istituto Comprensivo Manzoni in Piazzale Nenni 1 a 240m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus linea Z310 (Trezzo sull'Adda – Pozzuolo Martesana).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati.

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; Importo ipoteca: € 277.500,00; Importo capitale: € 185.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/06/2007 ai nn. 86132/22922

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/09/2016 ai nn. 99766/63302

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: 1.200 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.210,00 € al 28.06.2018

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 05/12/2003 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 28/11/2003 al 06/06/2007. In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 05/12/2003, ai nn. 176261/103665.

Titolare/Proprietario: omissis dal 31/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 06/06/2007, ai nn. 86131/45254.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/92

Tipo pratica: Concessione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/02/1992

Numero pratica: 1/92

Tipo pratica: licenza d'uso

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/11/1996



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	art.19 NTA del Pdr (ambito residenziale consolidato)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto **A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pozzuolo Martesana (Milano) CAP: 20060, Piazza del Lavoro 1
Autorimessa [C6] sito in Pozzuolo Martesana (Milano) CAP: 20060, Piazza del Lavoro 1

L'appartamento, posto al piano terzo nella scala unica dell'edificio B del complesso immobiliare è composto da ingresso in soggiorno, cucina, due camere, bagno, sgabuzzino, balcone, cantina ed autorimessa.

Il complesso edilizio è dotato di impianto citofonico, ascensore e cortile interno mentre non è presente il servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **92,80**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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



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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2018 (1.400,00€ - 1.600,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare (1.221,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pozzuolo Martesana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	66,00	€ 1.400,00	€ 92.400,00
balcone	2,34	€ 1.400,00	€ 3.276,00
cantina	1,25	€ 1.400,00	€ 1.750,00
autorimessa	3,50	€ 1.400,00	€ 4.900,00
Valore corpo			€ 102.326,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.326,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.326,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		73,09	€ 102.326,00	€ 102.326,00



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%)	€ 5.116,30
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:	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.309,70
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 71.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 94.309,70

Data generazione:
15-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

