

Esecuzione Forzata n.° 606/2017
Capital Mortgage
Contro

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

CAPITAL MORTGAGE

Contro

N. Gen. Rep. **606/2017**

GIUDICE: **Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**
CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Elvio Crispino**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglia

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065
Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961
C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via E. Motta 17
Tel/fax 02317056
Tel. Mobile 3386107810

e-mail: mito45@iol.it

PEC: emilio.brogliapct@pecopen.it

Giudice Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode: avv. Elvio Crispino
Perito: dr. arch. Emilio Broglia
Pagina 1 di 12



Dati catastali: Comune di **MILANO** fg. **19**, part. **307**, sub. **19**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **libero**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 100.954,50**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 95.906,78**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

INDICE:

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 6
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 6
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 7
9. Pratiche edilizie	pag. 7
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 11
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 13 allegati)	pag. 12



**Bene immobile sito in : Milano (Mi)
Via C. Marchionni 23
Lotto Unico**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via C. Marchionne, civico 23.

Beni immobili composti da: ingresso, bagno, tinello e camera, fortemente degradati
L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 5 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni . Lo stesso si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 37,50;

cantina non collegata: mq. 8,35;

Identificazione catastale:

intestazione:

1.1

1.

descrizione:

NCEU foglio 19, particella 307, subalterno 19, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 240,15.

Variazioni dell'unità immobiliare: dal 23/12/2004

- **variazione del classamento**

dal 30/10/1998

- **modifiche interne**

dal 01/01/1992

- **variazione del quadro tariffario**

dal 17/05/1998

- **altre cause di variazione**

Variazioni dell'intestazione: dal 27/07/2005

•



•
dal 17/12/1998

•
dal 14/02/1990

•
•
dal 04/03/1984

•
•
dall'impianto meccanografico

•
•

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

appartamento: cortile comune/via Marchionni; cortile comune; a. u. i.; vano scale comuni.

cantina: cortile comune/via Marchionni; a. u. i.; corridoio comune; vano scale comuni.

**Eventuali note all'identificazione catastale:
conforme.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	estremamente periferica ad alta concentrazione residenziale;
caratteristiche zone limitrofe:	come sopra;
servizi offerti dalla zona:	discreta presenza di istituti di istruzione primaria e secondaria inferiore; buona presenza di negozi di vicinato e centri commerciali; vicinanza ospedale Galeazzi;
collegamenti pubblici (km):	collegamenti di superfici; vicinanza superstrada Milano-Meda e tangenziale..

3



Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima risultano registrati ii seguenti contratti di locazione:

- **nessuno**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **25/05/2017** è stato seguito il seguente criterio:

- periodo di indagine dal **27/07/2005** al **25/05/2017**
- proprietari nel periodo di indagine:

dal **27/07/2005**:

-
-

dal **17/12/1998**

-

dal **14/02/1990**

-

-

0/1000

dal **04/03/1984**

-

000/1000

-

000

4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuno,

4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 01/08/2005- Registro Particolare 14811 Registro Generale 59159
Pubblico Ufficiale CESARIO MASSIMO Repertorio 5833/3955 del 27/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO



5.2 Pignoramenti:

Pignoramento: TRASCRIZIONE del 25/05/2017- Registro Particolare 24924 Registro Generale 36421 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 1742 del 28/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riferito limitatamente a: UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 01/08/2005- Registro Particolare 32841 Registro Generale 59158 Pubblico Ufficiale CESRIO MASSIMO Repertorio 5832/3954 del 27/07/2005; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **LIBERO.**

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA CONFORME

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA CONFORME

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 16/17	€	2.092,28
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 18/18	€	1.535,00
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€	4.221,38
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	0,00
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
Totale dovuto spese condominiali:	€	4.221,38
Cause in corso:	€	1.711,76
Atti ablativi:	€	0,00
Altro:	€	0,00
Totale dovuto:	€	6.154,52



8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

dal 27/07/2005:

- METAWEE MOHAMAD AHMED ALI', C.F. TWMM70M31Z336Y, 1000/1000
- METAWEE GAMAL, C.F. MTWGLH76C26Z336J, 1000/1000

dal 17/12/1998

- ALTAVILLA EMILIO, C.F. LTVMLE71M28A509O, 1000/1000

Variazioni dell'intestazione: dal 14/02/1990

- BRICCHI CLAUDIO, C.F. BRCCLD64E22F205L, 1000/1000
- ESPOSITO ANNA MARIA, C.F. , 1000/1000

Variazioni dell'intestazione: dal 04/03/1984

- LONGO SALVATORE, C.F. LNGSVT59H24A225T, 1000/1000
- VALLEGA ROSARIA, C.F. VLLRSR65B54B905H, 1000/1000

9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

9.1 Agli atti del Comune di MILANO risultano:

9.1.1 licenza per opere edilizie prot. 191935/25276 del 23.01.1957

CONSIDERAZIONI: l'unità immobiliare risulta conforme

9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 ARU; ambiti di rinnovamento urbano - Titolo II Capo III: tessuti di rinnovamento urbano (art. 17.2)

10 DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura):

Materiale: cemento armato

Giudice Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode: avv. Elvio Crispino
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 7 di 12



Esecuzione Forzata n.° 606/2017
Capital Mortgage
Contro

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato in forati Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: laterocemento con manto in tegole
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: decadenti
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno e vetro semplice Condizioni: fatiscenti Protezioni esterne: avvolgibili.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco civile Lo stato dei plafoni è discrete
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è mediocre
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: ceramica in bagno
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: piastrelle monocottura
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo
<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: esistente Condizione: centralizzata Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sotto traccia Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: non funzionante Certificazione: non verificata

Giudice Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode: avv. Elvio Crispino
Perito: dr. arch. Emilio Broglio
Pagina 8 di 12



Esecuzione Forzata n.° 606/2017
Capital Mortgage
Contro

<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, rete condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra naturale Condizioni: mediocri
Certificazione energetica:	CLASSE ENERGETICA: NON PRESENTE
Ascensore(impianto)	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	E 5.000,00 ca.

Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero

Caratteristiche costruttive:

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	intonaco rustico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: mediocri
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallici Condizioni: mediocri
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: esistente Condizioni : funzionante Certificazione: non verificata

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

11.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con



prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – I semestre 2017

11.3 Valutazione beni immobiliari

Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 37,50	100%	mq. 37,50	€ 3.500,00	75%	€ 98.437,50
Cantine/solai non collegate	mq. 8,35	25%	mq. 2,09	€ 3.500,00	75%	€ 5.486,25
TOTALE						€ 103.923,75

Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio

destinazione	Superficie reale	% ⁽¹⁾	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. ⁽²⁾	Valore
abitazione	mq. 37,50	100%	mq. 37,50	€ 3.300,00	75%	€ 92.812,50
Cantine/solai non collegati	mq. 8,35	25%	mq. 2,09	€ 3.300,00	75%	€ 5.172,75
TOTALE						€ 97.985,25



Valore medio € 103.923,75 + € 97.985,25 / 2 = € 100.954,50

12 Adeguamenti e correzioni della stima

Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati 0% € 100.954,50

Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000 € 100.954,50

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 95.906,78

Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Varie ed eventuali:

Prezzo a base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

€ 95.906,78

Con osservanza

Milano, venerdì 18 maggio 2018

il Perito incaricato
dr. arch. Emilio M. Broglia



13. ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E6: accesso atti urbanistici
12. Allegato E7: verifica urbanistica
13. Allegato E8: invio CTU alle parti

