

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

promossa da: [REDACTED] spa

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1032/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.10.2018

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED] [REDACTED]

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

Esperto alla stima: Geom. [REDACTED] [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/2

**Dati Catastali:** Foglio 16 , Particella 196 , Sub. 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** LIBERO

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

**Bene:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** comunione dei beni

**Comproprietari:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

### 6. Misure Penali



**Beni:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 194.750 , 00

**Prezzo da occupato:** € 146.000,00



Beni in  
Località/Frazione  
Via

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 proprietà

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Derivante da: Atto di compra-vendita del 28 luglio 2008 Notai [redacted] notaio in  
Milano , [redacted]

Trascrizione del 2008 Reg.Particolare [redacted] . Registrata 28.07.2008nnRep. 20030/5194.

Confini: appartamento in un solo corpo : parti comuni , appartamento di terzi , proprietà di terzi , proprietà di terzi

Della cantina : proprietà di terzi , box sub.17 , cantina sub. 4 , corridoio comune, cantina sub. 2.

Del Box : Box sub. 16 , corsello di manovra comune , box sub . 14 , corridoio comune , cantina sub.7 .

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

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** industriale , commerciale , residenziale

**Servizi presenti nella zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** importanti centri commerciali , prossimità tangenziale est.

## 3. STATO DI POSSESSO:

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:* del 07.05.2008 . registro particolare 14522 Reg. Gen. 58260 Public. Uffi  
[REDACTED] 05/05/2008 Ipoteca Volont.

Derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

Trascrizione del 15.06.2017 Registro Particolare 46341 Registro Generale 72341

Repertorio 21804 del 16.05.2017 Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* del 10.05.2016 – Registro Particolare 32269 Registro Generale 50923 Repertorio 18216 del 28.04.2016 . Verbale pignoramento immobili.

Trascrizione del 06.12.2016 – Registro particolare 88359 Registro Generale 139177

Repertorio 54317 del 26.11.2016

Trascrizione del 15.06.2017 Registro Particolare 46341 Registro Generale 72341

Repertorio 21804 del 16.05.2017 Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

#### 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: € 1.541,45

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al condomino moroso: € 2.367,41

Millesimi di proprietà: n. 131,34 + n. 8,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: S

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 195/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: super Dia Inizio attività

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12.07.2006

Rilascio in data 08.11.2006

Abitabilità/agibilità in data 21.05.2018 al n. di prot.11.2018

**7.1 Conformità edilizia:****Conforme****7.2 Conformità urbanistica:**

|   |    |
|---|----|
| Strumento urbanistico Approvato:                        |    |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |



|   |    |
|---|----|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna , è stata demolita un tavolato di divisione tra ingresso e soggiorno senza comunicazioni all'ufficio edilizia privata ne variazione della scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Scila

Descrizione delle opere da sanare: modifica di disposizioni interne

Descrizione: di cui al punto **A**

Appartamento : Immobile sito nella zona sud-ovest di Corsico , comune alle porte di Milano . Adiacente alla strada statale vigevanese ed alla tangenziale ovest . Zona caratterizzata da insediamenti recenti con edifici di piccole dimensioni e da grandi centri commerciali gravanti sulla vigevanese (Ikea).

Trattasi nel caso specifico di piccola palazzina edificata nel 2006 , composta da una decina di appartamenti su 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato con i box. Ingresso pedonale e accesso carraio con apertura elettrica .Impianto videocitofonico .

L'appartamento è al primo piano e piano mansardato collegati da scala interna . Al primo piano troviamo l'ingresso , il soggiorno doppio , una camera , un bagno , una terrazza sul soggiorno ed un balcone sulla camera e bagno. Al piano mansardato , privo di abitabilità , sono state ricavate in una superficie destinata a locale sgombero 2 camere , un ampio ripostiglio , un bagno ed un terrazzo. Al piano seminterrato c'è la cantina pertinenziale .Un box singolo.

Le finiture sono di buon livello e le condizioni di manutenzione sono buone. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e cucina , il soffitto della mansarda è composto da travi in legno a con perline in legno come rivestimento . I serramenti sono in legno Douglas con doppi vetri e persiane oscuranti esterne in legno. Acqua calda e riscaldamento sono forniti da caldaia a metano autonoma. L'impianto di condizionamento dell'aria è autonomo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di

Eventuali comproprietari:





|         |   |
|---------|---|
| Gas     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: buone                            |
| Idrico  | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: buone |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: comunale diffusori: radiatori condizioni:buone                                 |

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata includendo oltre alla superficie calpestabile il 100% dei muri interni e non confinanti con altre proprietà ed il 50% dei muri confinanti con altre proprietà ed il 50% dei balconi . La cantina viene calcolata a corpo.

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di mercato min (€/mq): € 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): € 2.000,00



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

Stima sintetico analitica

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Maggiori portali immobiliari nella rete internet. Listino immobiliare Milano e provincia della camera di commercio di Milano TE.MA.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.700,00

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 205.000,00              |
| vizi detrazione del 5 %                           |                               |                        | € 194.750,00              |
| spese condominio 2 anni detrazione                |                               |                        | € 3.080,00                |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 190.000,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 15.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 194.750,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 194.750,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Appartamento    | Mq 111                  | € 179.750                            |                               |
| B         | Box             | Mq 13                   | € 15.000                             |                               |

**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% )

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.080,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € -

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **194.750 ,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **146.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **194.750,00**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Tassa di Registro

Data generazione:

L'Esperto alla stima  
Geom. [REDACTED] [REDACTED]