
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1939/14**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2018 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

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: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A4

Dati Catastali: foglio 565, particella 111, subalterno 14

2. Stato di possesso

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da conoscenti del debitore senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138



Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Oliveto 7 - Milano (Milano) – 20138

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 39.860,00

Prezzo da occupato: € 30.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Monte Oliveto 7

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20138, Via Monte Oliveto 7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 565, particella 111, subalterno 14, indirizzo Via Monte Oliveto 7, scala unica, piano primo, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 277,60€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: Via Monte Oliveto; a est: altra proprietà; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona periferica sud-ovest di Milano in prossimità del confine con il comune di Peschiera Borromeo ed in prossimità della direttrice "Paullese" e della tangenziale Est.

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.

Via Camaldoli si trova alla periferia est di Milano, non lontana dall'aeroporto di Linate.

Servizi offerti dalla zona: aeroporto di Milano Linate, fiume Lambro, Parco Forlanini, Idroscalo, Supermercato Lidl di Via Moro, Centro Commerciale METRO di Via XXV aprile, centro cardiologico Monzino/Facoltà di Medicina, farmacia di Via Orvieto, scuola primaria e secondaria di Via Ucelli di Nemi, scuola dell'infanzia di Via Rimembranze, centro sportivo "Kick Off".

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Peschiera Borromeo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: A51 tangenziale est di Milano a 1,7Km circa, A1 autostrada a 3,0Km circa, Bus linea 45 (Cadore – S. Donato MM3) 400m circa, Bus linea 175 (P.te Lambro - Cimitero Lambrate) 400m circa, Bus linea 66 (Linate/Peschiera Borromeo – Cadore) 400m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da conoscenti dell'esecutato senza titolo.

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: € 224.000,00; Importo capitale: € 224.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 17/12/2003 ai nn. 99556/19425

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 01/08/2014 ai nn. 41095/30139

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: 1.100 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 6.513,04 € al 01.07.2014

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 15/03/2001 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 14/03/2001 al 02/08/2001 In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 15/03/2001 ai nn. 14181/10224.

Titolare/Proprietario: omissis dal 30/07/2001 al 17/12/2003 In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 02/08/2001 ai nn. 50290/34268.

Titolare/Proprietario: omissis dal 16/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 17/12/2003, ai nn. 99557/63940.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 400340

Tipo pratica: Domanda in sanatoria

Oggetto: creazione servizio igienico

Rilascio in data 22/11/1986

7.1 Conformità edilizia:

Nella documentazione controllata risulta mancante, ai fini della completezza della pratica di condono, la prova dell'avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'accatamento e/o della variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: presentazione documentazione

oblazione: da definire

tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF – ARU art.17.2.a NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:	NO



Porta di ingresso tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Note: blindata

Rivestimento ubicazione: **locali** materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficiente**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	44,80	1,00	44,80
		44,80		44,80

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 (1.200,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2017 (1.100,00€ - 1.300,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (2.1250,00€ - 2.750,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

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



<http://www.immobiliare.it/>[http://www.casa.it/;](http://www.casa.it/)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00€
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	44,80	€ 1.000,00	€ 44.800,00
Valore corpo			€ 44.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		44,80	€ 44.800,00	€ 44.800,00

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%)	€ 2.240,00
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:	€ 2.200,00
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:	€ 39.860,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 39.860,00



Data generazione:
08-08-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

