
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **137/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2019 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

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 Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 14, particella 105, subalterno 712

2. Stato di possesso

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal conoscenti del debitore senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cerca 12 - Settala (Milano) – 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 37.739,00

Prezzo da occupato: € 28.300,00



Beni in **Settala (Milano)**
Località/Frazione
Via Cerca 12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Settala (Milano) CAP: 20090, Via Cerca12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 105, subalterno 712, indirizzo Via Cerca 12, scala interna B, piano secondo, comune Settala, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 232,41€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: vano scala e pianerottolo comune; a est: Via Cerca ed altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune.

Confini cantina: a nord: altra proprietà; a est: roggia; a sud: altra proprietà; a ovest: corridoio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in frazione Caleppio, nella zona a sud-ovest di Settala, lungo la direttrice S.P.39 che collega Melegnano con Truccazzano.

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 Odos in Via dei Rioni 2 in Pantigliate a 900m circa, Supermercato Esselunga in Strada Consortile Vecchia Paultese 723 in Pantigliate 1.100m circa, farmacia Serena in Via I Maggio in Mombretto a 1.400m, scuola materna in Via I Maggio in Mediglia a 1.300m circa, scuola media in Via P.za Terracini in Mediglia a 1.600m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus linea Z411 (S. Donato – Treviglio)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da conoscenti del debitore senza titolo

Nota: erano stati stipulati n°2 contratti di locazione nel 2012 e nel 2013; l'ultimo è stato chiuso nel 2017 come da notifica telematica dell'Ag. Entrate.



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: € 230.000,00; importo capitale: € 115.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/07/2003 ai nn. 107074/22213

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento iscritto/trascritto a Milano 2 in data 09/02/2018 ai nn. 16775/10925

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: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute: non conosciute

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€.

Nota: il condominio non ha da tempo un amministratore condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis, proprietario/i ante ventennio al 18/12/1999. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 14/12/1999 al 14/07/2003. In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 18/12/1999, ai nn. 120890/81988.

Titolare/Proprietario omissis dal 25/06/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 14/07/2003, ai nn. 107073/64284.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2409/169

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/08/1962

Non sono state presentate domande di condono al Comune sull'appartamento in esame.

Numero pratica: 169

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Rilascio in data 16/07/1964

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 NdA del Pdr (tessuto a bassa e media intensità)
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:	1,00mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	10,10m
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 Settala (Milano) CAP: 20090, Via Cerca 12

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala B interna del complesso immobiliare, è composto da ingresso, corridoio, cucina abitabile, bagno, due camere e sgabuzzino con due balconi e cantina al piano interrato; l'immobile non ha portineria ed ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **77,35**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in cattivo stato generale di manutenzione, sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: blindata



Rivestimento

ubicazione: **locali** materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti****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	62,15	1,00	62,15
balconi	sup lorda di pavimento	5,20	0,30	1,56
cantina	sup lorda di pavimento	10	0,25	2,5
		77,35		66,21

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 (550,00€ - 750,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2018 (900,00€ - 1.100,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (1.135,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;



Ufficio tecnico di Settala;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00€ 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	62,15	€ 600,00	€ 37.290,00
balconi	1,56	€ 600,00	€ 936,00
cantina	2,5	€ 600,00	€ 1.500,00
Valore corpo			€ 39.726,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.726,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.726,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		77,35	€ 39.726,00	€ 39.726,00

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 disposizione del G.E. (min.5%)	€ 1.986,30
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 37.739,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.300,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 137 / 2018

€ 37.739,00

Data generazione:

04-01-2019

L'Esperto alla stima

Ing. Alberto Mariani

