
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 1113 / 2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: dott. ssa VAGHI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Integrazione 09-2019
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sandro Dini

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 6 -

map 486 - sub 4 - categoria A/3 e immobile sito in Pozzo D'Adda - via L.

Da Vinci n. snc - foglio 6 - map 486 - sub 12 - categoria e/6".

2. Stato di possesso

Bene: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dai signori [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale:

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);**Lotto:** 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI –

8. Prezzo

Prezzo base d'asta del lotto “ intero” arrotondato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo base d'asta del lotto “LIBERO ” arrotondato: €. 83.078,00

L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Dini



Beni in **Milano**
Località/Frazione
Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito Via Sant'Elisabetta 12 , Pozzo D'Adda - Milano (MI);

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- proprietà piena - Foglio 6 - map 486 - sub 4 - categoria A/3 e immobile sito in Pozzo D'Adda - via L. Da Vinci n. snc - foglio 6 - map 486 - sub 12 - categoria C/6.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento a partire da nord

via Leonardo da Vinci, via Sant'Elisabetta, sub.3, ingresso comune, sub. 5

Coerenze della cantina a partire da nord

a.u.i., a.u.i., corridoio comune a.u.i.,



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- proprietà piena - Foglio 6 - map 486 - sub 4 - categoria A/3 e immobile sito in Pozzo D'Adda - via L. Da Vinci n. snc - foglio 6 - map 486 - sub 12 - categoria C/6.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento a partire da nord

via Leonardo da Vinci, via Sant'Elisabetta, sub.3, ingresso comune, sub. 5

Coerenze della cantina a partire da nord

a.u.i., a.u.i., corridoio comune a.u.i.,

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- proprietà piena - Foglio 6 - map 486 - sub 4 - categoria A/3 e immobile sito in Pozzo D'Adda - via L. Da Vinci n. snc - foglio 6 - map 486 - sub 12 - categoria C/6.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento a partire da nord

via Leonardo da Vinci, via Sant'Elisabetta, sub.3, ingresso comune, sub. 5

Coerenze della cantina a partire da nord

a.u.i., a.u.i., corridoio comune a.u.i.,

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

quartiere residenziale tranquillo ad alta intensità abitativa

Caratteristiche zona: nucleo consolidato

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: I SERVIZI PIU' UTILI ALLA COLLETTIVTA'

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi:

Principali collegamenti pubblici: sono garantiti i principali trasporti verso i centri limitrofi

3. STATO DI POSSESSO:

l'appartamento all'atto del sopralluogo è risultato occupato dai dai signori [REDACTED] in forza di un contratto 4+4 rammostrato (v. allegato 10) nel corso del sopralluogo che però non riporta i dati della registrazioni. L'Agenzia delle Entrate è stata più volte sollecitata a confermare (V. ALLEGATO) o smentire l'effettiva registrazione ma al momento non è stata ancora fornita indicazione alcuna. Ragione per la quale al momento non è possibile sapere se il contratto è opponibile o meno. Lo scrivente si farà parte diligente per dirimere la questione. Comunicando l'esisto non appena ne avrà contezza. Nel frattempo verrà fornita una doppia valutazione, ovvero considerando l'immobile "LIBERO" o "OCCUPATO".

N.B. A SEGUITO DELLA PRECISAZIONE GIUNTA DALLA AGENZIA DELLE ENTRATE (V. ALLEGATO) E' ACCERTATO CHE L'APPARTAMENTO E' DA CONSIDERARSI LIBERO, INFATTI IL CONTRATTO DI CUI SOPRA NON RISULTA REGISTRATO NE' A NOME DEI SOPRACCITATI SIGNORI NE' A TERZI. QUINDI NON E' OPPOIBILE.

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 trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 31/10/2002 - Registro Particolare 79243 Registro Generale 136231

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51073 del 28/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



TRASCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 63849 Registro Generale 121265
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 80213/13583 del 21/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

iscrizioni

ISCRIZIONE del 31/10/2002 - Registro Particolare 31123 Registro Generale 136232 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51074 del 28/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 26/07/2006 Registro Particolare 29843 Registro Generale 121266 [REDACTED] Repertorio 80214/13584 del 21/07/2006 capitale euro 150.000,00 tasso 4,765%, - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a GARANZIA DI MUTUO A FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare 64087 Registro Generale 97278 - TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 20359 del 01/06/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

4.2.3 annotazioni:

ANNOTAZIONE del 05/09/2003 - Registro Particolare 23286 Registro Generale 129029 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49917 del 21/06/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

N.B. A MAGGIORE CHIARIMENTO, QUANTO RIPORTATO AL PUNTO 4, OVVERO ONERI "VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE" DEVONO INTENDERSI RIFERITI ATUTTI I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, OVVERO APPARTAMENTO E POSTO AUTO:

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione immobile gestione 17/18: € 2.113,15
(di cui € 1.263,72 di spese legali individuali per D.I.)

Spese ordinarie annue di gestione immobile gestione 18/19 (a preventivo): € 1.237,25

Totale Spese condominiali scadute ed insolute ad oggi: € 12.397,46

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- l'immobile è pervenuto, a ritroso nel ventennio, ai signori [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - NOTAIO [REDACTED] Repertorio 80213/13583 del 21/07/2006 TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/07/2006 - Registro Particolare 63849 Registro Generale 121265;

da parte di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per essere alla stesso pervenuti in forza di

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - NOTAIO [REDACTED] Repertorio 51073 del 28/10/2002 TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/10/2002 - Registro Particolare 79243 Registro Generale 136231

da parte di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per essere alla stessa pervenuti in forza di

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - NOTAIO [REDACTED] Repertorio 47033 del 27/09/2001 TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2001 - Registro Particolare 65723 Registro Generale 102309

da parte di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per essere agli stessi pervenuti in forza di



ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI QUOTE - NOTAIO [REDACTED] Repertorio 7189
 REGISTRATO A BERGAMO IL 07/02/1968 AL NUMERO 607.

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile risulta **successiva al 1° settembre 1967:**

'Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia della unità immobiliare staggita

'Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 16 NOVEMBRE 2011 </div>
Zona omogenea:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità: si conferma la regolarità urbanistica

si confermala la regolarità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A Abitazione di tipo civile [A3]**

L'appartamento è sito al piano primo (abitazione) ed S1 (posto auto e cantina)e si compone di ingresso, soggiorno, con angolo cottura, 1 camere da letto, n. 1 bagni, dis. notte ed un balcone. + n. 1 cantina ed un posto auto coperto . L'accesso avviene dallo pianerottolo condominiale .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]



1/1 di

Superficie complessiva di circa mq. **61,00 + cantina**

E' posto al piano: p.1.-S1°

L'edificio è stato costruito nel: post 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 –

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui uno interrato.

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione ottime

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia e singola materiale: legno protezione: persiane materiale protezione legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pareti esterne	materiale: cassavuota coibentazione: esistente
Portoncino di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e acciaio blindato condizioni: ottima
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: in ceramica e per le parti non rivestite in gesso condizioni: ottime
Pavimenti:	nell'ingresso, soggiorno, cucina e nella camera matrimonia in monocottura, nella in bagno e in ceramica. Ottime
Intonaci interni	ubicazione: pareti e plafoni materiale: rasatura a gesso condizioni: ottime
Intonaci esterni	ubicazione: pareti esterne materiale: in intonaco rustico tinteggiato condizioni: buoni

Impianti:



Antenna collettiva	tipologia: rilevata la presenza
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante , conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Elettrico	tipologia: cavi sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ottime conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Termico	Riscaldamento autonomo - condizioni: non funzionante all'atto del sopralluogo con radiatori in ghisa : non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. n. 138/1998. Stante la condizione dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, si è ritenuto di applicare un valore leggermente al di sopra del valore minimo previsto per abitazioni civili, ovvero €. 1.500,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	Mq 61,00	1,00	Mq 61,00
Cantina		Mq. 4,10	1,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2018

Zona: Pozzo D'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00



Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Note: non è stato possibile reperirla la certificazione di conformità

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: funzionante

Note: non è stato possibile reperire la certificazione di conformità

ACCESSORI

- N. 1 cantine mq 4,10 composte da n. 1 vano € 2.000,00

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- N. 1 posto auto mq 11,50 composte da n. 1 vano € 7.000,00

coerenze a partire da nord in senso orario:
sub. 13, Corsello boxes comune, sub 11, via s. Elisabetta

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima si è basato sui valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dalla Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero sia Mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzia del Territorio

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;
Uffici del registro di MILANO;
Ufficio tecnico di Pozzo D'Adda
O.M.I.;

Parametri medi/alti per lo stato dell'immobile di zona per destinazione principale (€/mq.):
€ 1.500,00 – IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO IN GE-



NERE

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>
residenziale	61,00	€ 1.500,00	€ 91.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.500,00
Valore corpo			€ 91.500,00
Valore accessori			€ 9.000,00
Valore complessivo intero			€ 100.500,00

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 61,00	€ 91.500,00	€ 91.500,00
	Cantina+ posto auto		€ 9.000,00	€ 9.000,00
				€ 100.500,00

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%)

€ 95.475,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 12.397,46

TOTALE

€ 83.078,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto " intero " arrotondato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo base d'asta del lotto "LIBERO " arrotondato: € 83.078,00











Data generazione:
04-2019

L'Esperto alla stima

Arch. Sandro Dini



Indice

-  ALL. 01 DOC FOTO
-  ALL. 02 descrizione del bene
-  ALL. 03 RILIEVO
-  ALL. 04 visure storiche planimetrie
-  ALL. 05 O.M.I. quotazioni immobiliari
-  ALL. 06 ispezioni ipotecarie
-  ALL. 07 VERBALE SOPRALLUOGO
-  ALL. 08 RICHIESTA Agenzia delle Entrate
-  ALL. 09 POSIZIONE CONDOMINIO
-  ALL. 10 CONTRATTO D'AFFITTO 2017 SENZA REGISTRAZIONE

