

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **3241/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-112-2016 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 12, particella 167, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Milano 9 - Cesano Boscone (Milano) - 20090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 330.658,00

Prezzo da occupato: € 247.994,00

Beni in Cesano Boscone (Milano)

Località/Frazione
via Milano 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cesano Boscone (Milano) CAP: 20090, via Milano 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 167, subalterno 2, indirizzo via Milano 9, piano 3, comune Cesano Boscone, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5, superficie 192, rendita € 1349,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non è costituito il condominio

Confini: nord ovest, mappale 164; nord est, via Alfieri; sud est via Milano; sud ovest mappale 158

Note sulla conformità catastale: Non vi è conformità catastale, lo stato dei luoghi non corrisponde con la scheda catastale.

Note generali: Le non conformità catastali riguardano una diversa disposizione interna dei tavolati.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Cesano Boscone è un comune della Lombardia in provincia di Milano e fa parte della città Metropolitana di Milano. Cesano Boscone è un comune densamente popolato, 23.741 abitanti, da comune agricolo è diventato un comune altamente industrializzato. Nel comune è presente la Fondazione Istituto Sacra Famiglia, famoso istituto dedicato alla cura di migliaia di disabili mentali e fisici gravi fondata agli inizi del Novecento da Monsignor Domenico Pogliani. La zona dove si trova l'immobile oggetto della perizia si trova in una zona residenziale periferica rispetto al centro del comune.

Caratteristiche zona: periferica normale

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: Scuola, Commerciali, banche, ufficio postale... (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Corsico, Trezzano sul Naviglio, Gaggiano, Assago.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Agricolo sud Milano.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista risalente al periodo romano, Cascina Dornetti ultima rimasta e ancora in attività in questa zona che un tempo era prevalentemente agricola, viene visitata dalle scolaresche.

Principali collegamenti pubblici: Passante ferroviario linea S9 , Linee ATM 58/63/64/321/322/327 , Linee Stiv, Z560/ Z558

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 30/12/2014 ai nn. 119058/81632;

- Abitazione a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 10/03/2015 ai nn. 20874/14114;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 167 mappale 12 superficie (mq) . registrato a MILANO in data 09/06/1978 ai nn. 18958

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 annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1020000 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 13/07/2006 ai nn. 127539/31856

- Ipoteca legale annotata; A favore di contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 201686.22 ; Iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 27/07/2010 ai nn. 96333/23548

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Non è stato costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: Non è stato costituito il condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **31/12/2002** . In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO CHIODI, in data 20/05/1970, ai nn. 11196/27242; trascritto a MILANO, in data 15/06/1970, ai nn. 28265/37326.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO CASSINA, in data 31/12/2002, ai nn. 92859; trascritto a MILANO 2, in data 31/12/2002, ai nn. 160608/98466.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione a rogito di NOTAIO QUAGGIA, in data 13/07/2006, ai nn. 210826/30899; trascritto a MILANO 2, in data 02/08/2006, ai nn. 127538/67543.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1408/1969

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione di costruire

Per lavori: nuova edificazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1969 al n. di prot. 1408

Rilascio in data 05/08/1971 al n. di prot. 66/71

Abitabilità/agibilità in data 09/10/1974 al n. di prot. 1408/69-66/71

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie depositate presso il Comune mostrano una differente distribuzione interna degli spazi, lo stesso vale per la destinazione d'uso di un locale oggi camera ma edificato come sottotetto

Regolarizzabili mediante: verifica dell'esistenza di slp

Descrizione delle opere da sanare: Da sottotetto a stanza da letto e diversa distribuzione interna dei locali

Note: da valutare insieme ai tecnici comunali

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | ARTICOLO 31 AMBITI DI EDIFICI PLURIPIANO, DI IMPIANTO REGOLARE – ZONA B3 |
| Norme tecniche di attuazione: | 1. Si tratta delle parti edificate prevalentemente con complessi edilizi di edifici pluripiano, di cui si intende mantenere i caratteri urbanistici ed edilizi. Indici e parametri Indice di edificabilità fondiaria $I_f = 0,60$ mq/mq (emendamento n. 1 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 18 del 5 luglio 2012) Indice di copertura $I_c = 1/3$ Numero massimo di piani $N_p = 5 + st$ (emendamento n. 1 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 18 del 5 luglio 2012) 2. È ammessa l'edificazione di spazi d'uso comune nella misura di 0,2 mq/mq, in aumento all'indice di edificabilità fondiaria, ma nei limiti della superficie coperta ammessa, come definita dall'articolo 3. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,60 mq/mq |
| Rapporto di copertura: | 1/3 |
| Altezza massima ammessa: | 5 + st |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

vi è regolarità urbanistica

Note generali sulla conformità: vincolo non aedificandi nel cortile del 27/06/1978 Notaio Malimberti Registrato al N. A/2 25789 rep. 18958

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

L'unità immobiliare si trova all'ultimo piano dell'immobile, al piano terra, al primo piano ed al piano secondo non vi è nessuno.

L'appartamento con doppia esposizione, ha su entrambi i lati dei balconi piacevoli e fruibili, sui lati nord e sud vi sono due sottotetti.

L'appartamento è ben diviso e tenuto con decoro.

Vi sono tre stanze da letto, cucina, tre bagni soggiorno e sala da pranzo, due terrazzi di cui uno adiacente alla cucina sul quale è possibile avere un tavolo da pranzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,40**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1969

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è tenuto discretamente, la mancanza di utilizzo dei piani terra primo e secondo da una sensazione di desolazione

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 194,40 | 1,00 | 194,40 |
| | | 194,40 | | 194,40 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2016

Zona: Cesano Boscone Centrale/PASUBIO, ISONZO, REPUBBLIC

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 1950

Accessori

A

1. terrazzo e balcone Sviluppa una superficie complessiva di 41.4 mq
Valore a corpo: € 0

A

2. Soffitta al piano terzo Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq
Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: non mi è stata fornita documentazione, non ho trovato nulla nel fascicolo edilizio

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: discreto

Potenza nominale: inferiore a 35kW

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: L'immobile è abitato solo dalla famiglia dell'esecutato

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Comune di Cesano Boscone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I^a semestre 2016.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazzo e balcone, con annesso Soffitta al piano terzo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 194,40 | € 1.850,00 | € 359.640,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |

Valore complessivo intero

€ 330.658,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso terrazzo e balcone, con annesso Soffitta al piano terzo | 194,40 | € 330.658,00 | € 0,00 |

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%)

€ 17.982,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

regolarizzazione catastale

€ -1.000,00

Aumento di SLP e pratica in sanatoria

€ -10.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 330.658,00

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

€ 247.994,00

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

€ 330.658,00

Data generazione:

01-12-2016

L'Esperto alla stima