
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank**
S.p.A

contro: ...

N° Gen. Rep. **2059/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2015 ore 10:45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Luca Martignon**
Codice fiscale: **MRTLGS62L15B300H**
Partita IVA:
Studio in: **Via Carlo Fornara 1 - Milano**
Telefono: **0245862377**
Fax: **0248601296**
Email: **studiolucamartignon@yahoo.it**
Pec: **martignon.12724@oamilano.it**



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
2. QUOTA DI PROPRIETA'
3. STATO DI POSSESSO
4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO

DATI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ to Nato in _____ il _____ (c.f. _____)
(_____) foglie 565, particella 186, subalterno 705, scheda catastale del 12/06/2000, indirizzo via Camaldoli, 9/11, piano 1, sezione censuaria Milano, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 271,14

Derivante da: Variazione del 12/06/2000 N.° 56875.1/2000 in atti dal 12/06/2000 Frazionamento e fusione e da variazione nel classamento del 08/01/2015 N.° 79152.1/2015 in atti dal 08/01/2015 (protocollo N.° MI 0089645) Variazione di classamento.

Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala comune, via Camaldoli.

QUOTA DI PROPRIETA'

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____
Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____ - Stato Civile: _____
Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di _____
Cod. Fiscale: _____ - Residenza: _____ - Stato Civile: _____
coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal figlio degli esecutati, sig. _____ unitamente alla moglie signora _____ ed al figlio _____



VALORE DELL'IMMOBILE**Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	50,50	€ 1.500,00	€ 75.750,00

Valore corpo	€ 75.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		50,00	€ 75.750,00	€ 37.875,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 5.681,25

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

Prezzo base d'asta del lotto "pro-quota":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.193,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 27.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 32.000,00

Prezzo base d'asta del lotto per l'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.387,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 54.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 64.000,00



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ nato in _____ il _____ (c.f. _____)
 _____ nata in _____ il _____ (c.f. _____)
 _____) foglio 565, particella 186, subalterno 705, scheda catastale del
 12/06/2000, indirizzo via _____ ano 1, sezione censuaria Milano, categoria
 A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita € 271,14
Derivante da: Variazione del 12/06/2000 N.° 56875.1/2000 in atti dal 12/06/2000
 Frazionamento e fusione e da variazione nel classamento del 08/01/2015 N.° 79152.1/2015 in
 atti dal 08/01/2015 (protocollo N.° MI 0089645) Variazione di classamento.
Confini: Da Nord in senso orario: Altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala comune,
 via Camaldoli.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in un edificio nella zona periferica del Comune di Milano a prevalente destinazione residenziale, nelle vicinanze del fiume Lambro e dell'aeroporto di Milano Linate.

Caratteristiche zona: periferica degradata.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: aeroportuali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Lambro.

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti pubblici urbani ed extraurbani in un raggio di 500 metri.

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività, tra i quali l'ospedale cardiologico Monzino.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata occupata dal figlio degli esecutati, sig. _____, unitamente alla moglie signora _____ ed al figlio minore.

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 attiva a favore di _____, contro _____, derivante da 176-
Concessione a garanzia di mutuo fondiario - importo ipoteca: € 246.500,00 -
Importo capitale: € 145.000,00
rogito Notaio Cataldo Mario in data 23/12/2005 ai nn. 37539/7777
iscritto/trascritto a Milano1 in data 28/12/2005 ai nn. 100525 25138

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di _____, contro _____, derivante da 726-VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
rogito Atto giudiziario in data 10/07/2014 ai nn. 12778 iscritto/trascritto a
Milano1 in data 23/07/2014 ai nn. 38663 28440

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 350,00 euro.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.187,00 euro.

Millesimi di proprietà: Non comunicati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accessibilità è impedita in quanto immobile privo di ascensore e servo scala. Unico collegamento verticale è rappresentato dalla scala interna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Redatta a cura e spese del perito.

Indice di prestazione energetica: classe G.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);
_____ (c.f. _____);

da ante ventennio al 14/11/2000 In forza di atto di compravendita.



Titolare/Proprietario: [redacted] (c.f. [redacted]) dal **14/11/2000 al 28/12/2005** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Michele Capasso in data 14/11/2000 ai nn. 103512 trascritto a Milano 1 in data 16/11/2000 ai nn. 58674 39914.

Titolare/Proprietario: [redacted] (c.f. [redacted]) dal **23/12/2005 ad oggi** (**attuali proprietari**) In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Cataldo in data 23/12/2005 ai nn. 37538/7776 trascritto a Milano 1 in data 28/12/2005 ai nn. 100524 55989.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

L'edificio è stato costruito nel ante 1967

Inoltre, dalla visura e dall'esame dell'atto di compravendita autenticato dal Notaio dott. Mario Cataldo di Cologno Monzese in data 23/12/2005 rep. N.° 37538/7776, registrato e trascritto a Milano 1 in data 28/12/2005 ai nn. 100524/55989, in merito alla regolarità urbanistica/edilizia, si evince che:

" La parte venditrice dichiara:

consapevole delle penes comminate dalla legge per le false e reticenti dichiarazioni rese, ex D.P.R. 2812/2000 N.° 445 e previo richiamo in tal senso a norma di legge, che **la costruzione dell'immobile di cui alla presente compravendita, è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente alla costruzione, non si sono operate modifiche o ristrutturazioni che avrebbero potuto comportare provvedimenti sanzionatori a norma di legge.**"

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	Area sottoposta alla normativa dei parchi regionali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 N.T.A. = Territori agricoli e verde di cintura urbana
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	Non Specificato



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Non Specificato

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione :Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Unità immobiliare sita al piano primo e composta da: soggiorno, cucinino, camera, bagno con relativo antibagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **1- Piena proprietà**
 Cod. Fiscale: **3** - Residenza: via
 coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Milano - Stato Civile:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **1 - Residenza:**
 Cod. Fiscale: **7** - Residenza:
 coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

7 Milano - Stato Civile:

Superficie complessiva di circa mq **50.50**
 è posto al piano 1 ed ha un'altezza interna di circa cm. 309

L'edificio è stato costruito nel ante 1967



E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso si presenta in condizioni mediocri in considerazione dello scarso stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **Non verificabile**

Solai tipologia: **Non verificabili**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**
- Note: La descrizione è da intendersi riferita al cancello carraio posto come accesso al cortile.

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**
- Note: I serramenti sono tutti a due ante ad eccezione del bagno ed antibagno che sono ad anta unica.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non verificate**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e legno tamburato** accessori: **blindato** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle in ceramica**



condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **Graniglia di cemento**
condizioni: **sufficienti**
- Note: E' da intendersi la scala condominiale di accesso al piano primo.

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **Funzionante**
conformità: **Non è stato possibile verificarla**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Fognatura tipologia: **Non verificabile**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **funzionante**
conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**
conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente**
condizioni: **Non funzionante**
conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **buone** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	50,50	1,00	50,50
In considerazione dello scarso stato di conservazione si ritiene di applicare il valore minimo.				
		Mq. 50,50		Mq. 50,50



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

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'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 dell'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 Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Milano ed osservatorio del mercato immobiliare dati relativi al secondo semestre 2014. Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/Mq.1500/1600

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	50,50	€ 1.500,00	€ 75.750,00

Valore corpo	€ 75.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.875,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		50,00	€ 75.750,00	€ 37.875,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.681,25
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



8.5 Prezzo base d'asta del lotto "pro-quota":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **32.193,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **27.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **32.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto per l'intero:


Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **64.387,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **54.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **64.000,00**

Data generazione:
19-08-2015

L'Esperto alla stima
Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI :

- All. N.° 1 - Verbale via Carnaldoli.pdf
- All. N.° 2 - Documentazione fotografica.pdf ✕
- All. N.° 3 - Rilevato.pdf
- All. N.° 4 - Visura e ricevuta.pdf
- All. N.° 5 - Planimetria catastale.pdf ✕
- All. N.° 6 - Posizione condominio.pdf
- All. N.° 7 - Doc.Anagrafe.pdf
- All. N.° 8 - Tabelle OMI 2° sem. 2014.pdf
- All. N.° 9 - Verifica contratti di affitto.pdf
- All. N.° 10 - Raccomandate e ricevute.pdf
- All. N.° 11 - Descrizione del bene.pdf
- All. N.° 12 - Ispezioni ipotecarie.pdf
- All. N.° 13 - Pignoramento.pdf
- All. N.° 14 - Certificato Notarile.pdf
- All. N.° 15 - Attestato di Prestazione Energetica.pdf ✕



