

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Monte dei Paschi di Siena**

contro:

N° 751/2017 Gen. Rep.  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: Dr.ssa Caterbi

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Aurelio Borroni  
**Codice fiscale:** BRRRMR60M25L480Y  
**Partita IVA:** 12247940153  
**Studio in:** Via Rivoli 2 - Milano

**Email:** aurelioborroni@gmail.com  
**Pec:** aurelio.borroni@pct.pecopen.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: Foglio 136 , Mapp. 124 , Sub.24 , Cl. 5 , Cat. A/4 , vani 2,5 , R.C. € 296,96 .

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Monte dei Paschi di Siena

### 5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni .Matrimonio contratto in Ecuador

Comproprietari:

### 6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A  
Misure Penali: Nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Bene: Via Carlo Imbonati , 10 Milano

Lotto: 001

Prezzo da libero: €

Prezzo da occupato: €

Beni in  
Località/Frazione  
Via

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

sito in

Quota e tipologia del diritto  
100/100 - Piena proprietà : 50%

- Regime Patrimoniale: Divisione dei beni.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: C:

Derivante da: Atto di compra-vendita : Atto notarile del 19.12.2006 notaio Fabio Diaferia di Milano rep.16427 , trascritto il 21.12.2006 ai nn.105490/62133 . venditore

Confini: A Nord appartamento di terzi , Est corridoio comune , Sud appartamento di terzi , Ovest via Imbonati.

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

Caratteristiche zona: Zona Maciacchini popolare con importanti insediamenti extracomunitari.

Area urbanistica: Residenziale

Servizi presenti nella zona: Metropolitana linea 3 , Tram.

Caratteristiche zone limitrofe: Periferia Nord .Prossimità accessi superstrada Milano- Meda

**3. STATO DI POSSESSO: Piena proprietà**

100/100 - Piena proprietà :

**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:*

Nessuno

*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 n.105491/22940 del 21/12/2006 nascente da ipoteca volontaria Concessa a garanzia del mutuo fondiario del 19/12/2006 , Notaio Diaferia di Milano , Rep. 16428 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena c.f. 00884060526. Capitale € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00 durata 30 anni.*

*4.2.2 Pignoramenti:Trascrizione nn.23072/15878 del 03.04.2017 nascente da verbale di Pignoramento immobili emesso dal tribunale di Milano in data 09.03.2017 rep.10780. A favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.a. c.f. 00884060526.*

*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: € 1.200,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 9.887,66

Millesimi di proprietà: n. 23,79

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

FABBRICATO EDIFICATO IN DATA ANTERIORE AL 1942

Alla data odierna non risulta rilasciato il certificato di agibilità dell'edificio il quale potrà essere richiesto Dall'amministratore di condominio in quanto relativo all'intero fabbricato e non alla singola unità.

Si fa presente inoltre che i fabbricati costruiti in data anteriore al Decreto Regio n.1162 del 1934

Sull'agibilità, il documento di abitabilità ex occupazione non risulta necessario.

In base ai controlli informatici eseguiti presso il comune di Milano non risulta presentata alcuna pratica edilizia per modifiche interne del 2006 inerenti la costruzione del bagno.

**7 Conformità edilizia:**

L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna, è stata demolita un tavolato di divisione tra ingresso e soggiorno senza comunicazioni all'ufficio edilizia privata ne variazione della scheda catastale.

**7 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: lastre in pietra (ballatoio)

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: a due ante materiale: legno condizioni : buone

Infissi esterni tipologia: legno doppi vetri

Infissi interni tipologia: legno

Manto di copertura materiale: tegole canadesi

Pareti esterne materiale: intonaco coibentazione: nessuna condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: vialetti in pietra cortile in sassi di fiume .

**Impianti:**

Ascensore Non presente

Citofonico tipologia: audio in buone condizioni

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: Non verificabile

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: non visibili

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna , è stata demolita un tavolato di divisione tra ingresso e soggiorno senza comunicazioni all'ufficio edilizia privata ne variazione della scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia Dia presso l'ufficio tecnico comunale edilizia privata e nuova scheda catastale

:

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di Piena proprietà C

**Caratteristiche Generali:**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto stato di manutenzione delle parti comuni.

**Caratteristiche descrittive:**

Immobile in zona Maciacchini Nord /Ovest Milano , semi periferica caratterizzata da insediamenti popolari con forte tasso di immigrati extracomunitaria. Servita dalla metropolitana Linea 3 Gialla.

Il palazzo è il tipico edificio di ringhiera , con portineria e corte interna , le parti comuni sono in discreto stato di manutenzione l'edificio è privo di ascensore . L'appartamento in questione è al primo piano con accesso dal ballatoio comune (ringhiera) . E' un bilocale con ingresso diretto al soggiorno / angolo cottura , camera da letto , e bagno . Nella camera da letto è stato ricavato una rientranza che ospita l'armadiatura , l'opera in questione non è corredata da DIA e non compare nella scheda catastale.

Termico

tipologia: assente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata includendo oltre alla superficie calpestabile il 100% dei muri interni e non confinanti con altre proprietà ed il 50% dei muri confinanti con altre proprietà ed il 50% dei balconi . La cantina viene calcolata a corpo.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1° 2016

Zona:

Tipo di destinazione:

Tipologia:

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: discreto

Valore di mercato min 2000,00(€/mq)

Valore di mercato max 2500,00 (€/mq)

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

Stima sintetico analitica

**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: Maggiori portali immobiliari nella rete internet. Listino immobiliare Milano e provincia della camera di commercio di Milano TE.MA.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 2000,00

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.000,00
vizi detrazione del 5 %			
spese condominio 2 anni detrazione			€ 2.200,00
Valore corpo			€ 80.000,00
Valore Accessori			
Valore complessivo intero			€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.000,00

**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 40	€ 80.000,00	€ 80.000,00

**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% )	€ 4.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ -

**Prezzo base d'asta del lotto:**

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 53.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 71.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Tassa di Registro

Data generazione: 27.02.2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Aurelio Borroni**

