

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **2505/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sergio ROSSETTI**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Laura Venturini
Codice fiscale: VNTLRA67A62E514N
Partita IVA: 13062440154
Ordine Architetti Provincia di Milano 12583
Albo C.T.U. Tribunale di Milano 11977
Studio in: Via Cavazzi 4 - Cerro Maggiore (Mi)
Telefono: 0331 534509
Fax: 0331 532427
Email: imm.venturini@virgilio.it
Pec: laura.venturini@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 345, subalterno 4.

2. Stato di possesso

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SÍ

8. Prezzo

Bene: Via Mentana 33 - Magenta (Milano) – 20013

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 79.230,62

Prezzo da occupato: € 79.230,62



Beni in Magenta (Milano)

Località/Frazione

Via Mentana 33

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] con cantina, sito in Via Mentana 33.****Quota e tipologia del diritto:**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] – Stato

Civile: libero - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, Foglio 7, Particella 345, Subalterno 4, indirizzo: Via Mentana 33, piano T-S1, comune Magenta (Milano), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 348,61.

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 18/04/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 43,020Confini:

* dell'appartamento: a Nord, appartamento al sub. 3; ad Est, cortile comune verso la Via Aspromonte; a Sud, cortile comune verso la Via Mentana; a Ovest, vano scala e corridoio comune.

* del vano cantina: a Nord, altro vano cantina, a Est cortile comune verso la Via Aspromonte, a Sud, altro vano cantina; A Ovest, corridoio comune.

Composizione: appartamento al piano rialzato composto di tre locali, oltre cucina e servizio, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.Conformità catastale:

Sì

Regolarizzabili mediante: /

aggiornamento della posizione catastale: /

Oneri Totali: /



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Magenta, posizionato nella zona occidentale della provincia di Milano; Collegato al capoluogo di provincia e alla città di Novara (TO) tramite la linea autostradale A4 Torino-Trieste e la SS11. La zona è completamente urbanizzata; l'appartamento si trova poco fuori dalla zona centrale della città in un contesto prettamente residenziale a media densità e nelle strette vicinanze si trovano servizi commerciali.

Caratteristiche zona: Prima periferia cittadina.

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico limitato con parcheggi lungo le strade.

Importanti centri limitrofi: Novara, Milano, Abbiategrasso.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Ticino

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Torino-Trieste (1), Strada Provinciale SP11 (1,8), Strada Statale SS 31 (6,0)

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Biblioteca (discreta), Campi da tennis (buona), Campi da calcio (ottima), Centro commerciale (buona), Centro sportivo (buona), Farmacie (ottima), Municipio (buona), Negozi al dettaglio (buona), Ospedale (ottima), Palestra (ottima), Parco giochi (buona), Palazzetto dello sport (buona), Piscina (ottima), Polizia (buona), Scuola elementare (discreta), Scuole medie inferiori (ottima), Scuole medie superiori (ottima), Spazi verdi (discreta), Supermercato (buona), Stadio (ottima), Vigili del Fuoco (buona).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo avvenuto il 17/06/2016 con la presenza del dott. Oldani e di un fabbro, l'appartamento è risultato libero.

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:*

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 [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo.

Iscritto/trascritto l'Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/03/2008 ai nn. 5494/1153;

A rogito di dott. Marcello Grossi notaio in Cerano (NO) in data 26/02/2008 ai nn. 686/604;

Importo ipoteca: € 216.000,00; importo capitale: € 144.000,00;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

Iscritto/trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pavia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/10/2015 ai nn. 14461/9502;

In forza di verbale di pignoramento dell'ufficio giudiziario di Milano in data 28/09/2015 al n. 42695.

Gravante sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare sita in Magenta oggetto dell'esecuzione.

SI PRECISA CHE TRATTASI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE EFETTUATO SIANO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO INTIMATO DI EURO 177.399,07 OLTRE INTERESSI E SPESE OCCORRENDE.

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: circa € 980,54

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 14.518,42 €.

Millesimi di proprietà: 43,020

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato



Attestazione Prestazione Energetica: Sì CODICE IDENTIFICATIVO 15130 – 000721/12

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G

Note Indice di prestazione energetica: 193,01 KWh/m²a

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]; piena proprietà **da ante ventennio al 13/02/2002** .

- In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio DE ANGELIS Mario di Mortara (Pavia) in data 23/09/1996 al n. 2532

- trascritto a: Ufficio Provinciale di Pavia in data 25/09/1996 al n.13676/8164.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]; proprietari per ½ ciascuno **dal 13/02/2002 al 26/02/2008**.

- In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio GRIMALDI Nicola di Milano in data 13/02/2002 al n. 11214

- trascritto a: Ufficio Provinciale di Pavia in data 23/02/2002 ai nn. 3118 / 2117.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]; piena proprietà **dal 26/02/2008 ad oggi**

- In forza di atto di compravendita

A rogito: notaio GROSSI Marcello di Cerano (Novara) in data 26/02/2008 al n. 685/603

- trascritto a: Ufficio Provinciale di Pavia in data 13/03/2008 ai nn. 5493 / 3105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: edificio edificato antecedentemente al 01/09/1967

Numero pratica: 279/62

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: casa di civile abitazione

Numero pratica: /

Tipo pratica: Permesso abitabilità rilasciato dal Comune di Magenta in data 03/12/1964

Per lavori: casa di civile abitazione



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo Economico [A/3]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo Economico [A/3]** di cui al punto **A**

L'appartamento in oggetto è situato al piano rialzato di un edificio di sei piani di cui cinque fuori terra e uno seminterrato.

All'appartamento si accede tramite una prima gradinata in travertino posta subito all'ingresso dell'edificio e dopo aver costeggiato il corridoio successivo pavimentato alla palladiana fino ad arrivare alla prima porta sulla destra.

Passando dalla porta blindata color legno, si accede all'unità immobiliare composta da: un ingresso, una zona giorno, una cucina, un bagno, una stanza da letto e un altro locale. Tutti gli affacci dell'appartamento sono rivolti a Est, su Via Aspromonte.

I pavimenti di tutti i locali, ad eccezione del bagno sono rivestiti da piastrelle di tonalità grigia, la cucina, presenta sulle pareti, dove sono posizionati gli allacci per gli impianti di acqua e gas, una fascia rivestita da circa 1 ml da terra a 1,5 ml da piastrelle di tonalità chiara con segni geometrici; mentre nel locale bagno, il pavimento e le pareti, fino a un'altezza di circa 2 m, sono rivestite da piastrelle di colore bianco.

Le pareti dell'appartamento, ove non rivestite da piastrelle, sono intonacate e tinteggiate in colore bianco.

La cucina risulta priva di qualsiasi tipo di arredo.

Il bagno è dotato di sanitari in ceramica bianca e di vasca da bagno. I miscelatori sono di tipo cromato monocomando.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato (radiatori in ghisa verniciati in tonalità chiara) mentre la produzione di acqua calda avviene tramite caldaia a gas a parete posta nel locale cucina.

Le porte sono in legno tamburato a battente di colore grigio con specchiatura superiore a riquadri vetrati; i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo tinteggiati di colore chiaro e sono dotati di tapparelle in PVC color blu e di sbarre esterne antintrusione cromate.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Il sistema costruttivo utilizzato non è stato verificato. Si presume sia composto da strutture portanti lineari, travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai e coperture in latero-cemento.

La facciata risulta composita con, una fascia inferiore in pietra che riveste il piano seminterrato e rialzato, nel quale è ubicata l'unità immobiliare descritta, mentre nei piani successivi, le pareti sono rivestite con mattoncini a vista intervallati da fasce marcapiano.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza [REDACTED]

Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,57**

È posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito prima del 1967

Ha un'altezza interna di circa: circa 300 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Balconi	materiale: / condizioni: /
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: non verificate
Fondazioni	tipologia: non verificate materiale: c.a. condizioni: non verificate
Scale condominiali	tipologia: interna materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: non verificato condizioni: non verificate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non verificate
Travi	materiale: c.a. condizioni: non verificate

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: / materiale: / apertura: / condizioni: / - Note: non è presente ingresso carraio
Porta esterna	tipologia: anta blindata a battenti materiale: ferro materiale di rivestimento: legno condizioni: buone - Note: riferito alla porta d'ingresso dell'unità immobiliare
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: legno oscurante: tapparelle materiale oscurante: pvc condizioni: scarse protezione: inferiate in acciaio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: ad anta battente materiale: legno con specchiature in vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: non verificato rivestimento: intonaco di cemento e travertino condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra a scaglia grossa condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: discrete



Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone - Note: riferito al portoncino d' accesso dell'edificio
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle chiare condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle bianche condizioni: buone
Scale d'ingresso	posizione: interna rivestimento: travertino condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: non verificate
Antifurto	tipologia: non presente condizioni: /
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: non verificate
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificate
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificato condizioni: non verificate
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate



Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non verificate****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione" in alcuni casi già intrinsecamente valutati nella superficie potenziale del bene. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali al piano rialzato	Sup. lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Locale cantina al piano seminterrato	Sup. lorda di pavimento	5,25	0,30	1,57
Totale		78,25		74,57

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: 02/2015

Comune: Magenta

Zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE

Codice fascia: C2

Tipologia: abitazioni di tipo economiche

Valore di mercato min (€/mq): 1.050,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.250,00

Accessori:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico: SÌ

Epoca di realizzazione/adeguamento: /

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento: SÌ

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: non verificato

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio: NO

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia.

In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo



quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano; motori di ricerca internet, www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.borsinoimmobiliare.it.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.250,00;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economica [A/3] con annessa cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali al piano rialzato	73,00	€ 1.250,00	€ 91.250,00
Locali al piano seminterrato	1,57	€ 1.250,00	€ 1.962,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:

Valore corpo	€ 93.212,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.212,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.212,50

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 economico [A/3] con annessa cantina	74,57	€ 93.212,50	€ 93.212,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 13.981,88

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.230,62

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" decurtazione del 10%:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 79.230,62

Data generazione: 05/09/2016

L'Esperto alla stima

Laura Architetto Venturini

SI ALLEGA:

- A Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- B Scheda catastale appartamento;
- C Comunicazione Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Milano;
- D Visura storica per immobile;
- E Copia atto di provenienza;
- F Certificato residenza storico;
- G Estratto conto spese condominiali;
- H Concessione Edilizia;
- I Certificato Abitabilità;
- L A.P.E.;
- M Comunicazioni con ricevute di invio perizia;

