

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2620/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2016 ore 10:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Roberto Acquavia  
**Codice fiscale:** CVQRR75B03H264B  
**Studio in:** Via Palladio 29 - Cornaredo  
**Email:** ing.acquavia@libero.it  
**Pec:** roberto.acquavia@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 149, particella 631, subalterno 31foglio 149, particella 631, subalterno 62

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED], BARCLAYS BANK PLC, [REDACTED]  
[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via privata A. Meucci, 70 - Milano (Milano) - 20128

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 120.000,00

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00



Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione  
via privata A. Meucci, 70

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (Milano) CAP: 20128, via privata Antonio Meucci, 70**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

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

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati (abitazione):**

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/1,  
foglio 149, particella 631, subalterno 31, indirizzo via privata Antonio Meucci, 70, scala C, piano  
2-S1, comune Milano, categoria A/2, classe 6, consistenza 4 vani, superficie 66 mq, rendita €  
433,82 €

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

15,407/1000

Confini:

Abitazione:

NORD: vano ascensore, pianerottolo comune e altra proprietà;

EST: altre proprietà e cortile comune;

SUD: cortile comune;

OVEST: altra proprietà.

Cantina:

NORD: box sub 62;

EST: cantina di terzi;

SUD: passaggio comune;

OVEST: passaggio comune.



**Identificato al catasto Fabbricati (box):**Intestazione:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ - C.F.: ██████████ - Proprietà per 1/1, foglio 149, particella 631, subalterno 62, indirizzo via privata Antonio Meucci, 70, scala A, piano S1, comune Milano, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 88,62 €

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non applicabile

Confini:Box:

NORD: corsello box;

EST: box di altra proprietà;

SUD: cantina sub. 31;

OVEST: passaggio comune e parti comuni.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

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

L'immobile staggito é inserito in una zona tipicamente di periferia. Il tessuto urbano é caratterizzato da edifici residenziali a media ed alta densità .Il traffico è discretamente sostenuto data l'adiacenza all'arteria di viale Padova che conduce al centro della città. Sufficiente la presenza di parcheggi pubblici.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Linea BUS MM 51 Istria M5 - Cimiano M2 150 mt, Linea Metro MM1 Fermata Gorla 1300 mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 22/05/2003 ai nn. 11629; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 26/05/2003 ai nn. 46380/7768

- Ipoteca legale attiva;

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 222.572,36; Importo capitale: € 111.286,18; iscritta in [REDACTED] in data 25/02/2013 ai nn. 2734/6813; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 08/03/2013 ai nn. 12537/1797

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento

a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 19/11/2015 ai nn. 65385/45442;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED];

Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di Tribunale di Milano in data 16/07/2013 ai nn. 47863 iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 02/08/2013 ai nn. 41577/30566;

alla Trascrizione é presente l'ANNOTAZIONE presentata il 20/04/2016 con Registro particolare n. 3919 Registro generale n. 24549 Tipo di atto: 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA.



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:**

1.000,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

Non segnalate.

**Millesimi di proprietà:**

15,407/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Nulla da segnalare.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

Presente

**Indice di prestazione energetica:**

118,26 kWh/mq\*anno

**Note Indice di prestazione energetica:**

Classe energetica D ai sensi del DGR 6480 del 30 luglio 2015

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

Non presenti.

**Avvertenze ulteriori:** Nulla da segnalare a meno dei creditori presenti nella procedura.







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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22 maggio 2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità: nessuna.**

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

Posta al secondo piano in palazzina di civile abitazione, unità immobiliare di 62 mq con ampio balcone composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera matrimoniale. Cantina e box a piano seminterrato.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

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

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile é in discrete condizione, é normalmente utilizzato dall'esecutato e versa in uno stato di manutenzione soddisfacente. Il condominio é attivo nella manutenzione ordinaria dell'immobile e nell'esercizio delle sue utenze.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>piastrella di ceramica smaltata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Ascensore	tipologia: <b>non identificata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>ventilatori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>funzionante</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali. Mentre, data la natura del balcone, si indicizza al 50% della superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,50	3,50
		<b>69,00</b>		<b>65,50</b>

**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: I - 2016

Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE AD

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1850

Valore di mercato max (€/mq): 2350



## Accessori

A

### 1. Cantina

identificato al n. 1 posto al piano interrato scala A composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 3.6 mq - Destinazione urbanistica: Snr  
Valore a corpo: **€ 500**

Note: l'altezza della cantina é 2,35 mt.

A

### 2. Box singolo

posto al piano interrato scala A composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq (2.55x5,10) mq - Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: **€ 10000**

Note: Il box ha apertura di passaggio 2,25x1,90H.

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: impianto autonomo a radiatori

Stato impianto: sufficiente

Potenza nominale: 24,1

Impianto a norma.

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.

#### Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: Non si é a disposizione di altre informazioni rispetto al CPI.

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: Non si é a disposizione di altre informazioni rispetto all'ascensore.

Carri ponte non presenti.

#### Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



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

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

- Reddittuale basato sulla capitalizzazione dei redditi indicati ad un determinato saggio di fruttuosità (rendimento immobiliare).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box singolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	62,00	€ 2.000,00	€ 124.000,00
Balcone	3,50	€ 2.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 120.000,00
Valore corpo			€ 125.500,00
Valore Accessori			€ 10.500,00
Valore complessivo intero			€ 136.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box singolo	65,50	€ 136.000,00	€ 136.000,00



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 13.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.600,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.000,00

**Allegati**

- all. 1 – Notifiche (Ricevuta di spedizione raccomandata di inizio operazioni peritali)
- all. 2 – Visure catastali
- all. 3 – Provenienza
- all. 4 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 5 – Spese condominiali
- all. 6 – Regolamento di condominio
- all. 7 – Stralcio atti di fabbrica
- all. 8 – Abitabilità
- all. 9 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 10 – Certificato di residenza contestuale eseguito
- all. 11 – APE
- all. 12 – Certificati di conformità impianti
- all. 13 – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- all. 14 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 15 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Data generazione:  
26-10-2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Roberto Acquavia**

