

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



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

Impianti:

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

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
		69,00		65,50

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

