
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2985/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

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 Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 70, particella 72, subalterno 10

2. Stato di possesso

Bene: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

6. Misure Penali

Beni: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: via Gradisca 2 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 58.900.000,00

Prezzo da occupato: € 41.230,00

Beni in **Baranzate (Milano)**
Località/Frazione
via Gradisca 2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate (Milano) CAP: 20021, Via Gradisca 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 70, particella 72, subalterno 10, indirizzo VIA GRADISCA 2, piano 1-S1, comune BARANZATE, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, rendita € € 383,47

Derivante da: ATTO NOTARILE di compra vendita autenticato da Notaio

in data , repertorio n. , registrato , trascritto a Milano 2 in data
ai nn.

Millesimi di proprietà di parti comuni: N.34,71

Confini: Appartamento : Piano 1° confinante a Nord con altra proprietà e cortile comune - a Est con altro condominio , a Sud con via Gorizia , a Ovest con altra proprietà e passaggio comune.

Cantina : Piano 1° interrato confina a Ovest con passaggio comune , a Sud con altra proprietà , a Nord con altra proprietà così come a Est.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento sito In Baranzate comune della cintura Nord di Milano . Caratterizzato da insediamenti economico Popolari .

Caratteristiche zona: semicentrale malfamata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Pignoramento trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 in data

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

In comunione dei beni matrimonio celebrato nelle Filippine.

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 convenzionale annotata;

Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 370.000; Importo capitale: € 185.000 ; A rogito di Atto di acquisto ai nn. ; Registrato a Milano 2; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano 2 in data

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: € 1.829,86

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 9.986,53

Millesimi di proprietà: n.34,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

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: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

LI ANTERIORE AL VENTENNIO. Vendono con atto Notaio

PROPRIETARI PER TITO-
in data

a

Vendono con atto di compravendita autenticato dal Notaio

agli at-

tuali proprietari

esecutati **proprietari ante ventennio ad og-**

gi . In forza di atto di compravendita a rogito di atto di compravendita autenticato, in data

, ai nn.

; registrato a Milano 2, in data

, ai nn.

.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 171/58

Intestazione: Ing . Guido Guerriero

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/08/1958 al n. di prot. 07474-1958

Rilascio in data 23.12.1960 al n. di prot. 171/58

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento nella zona semi centrale di Baranzate, confine nord – ovest di Milano in prossimità della statale varesina. Zona popolare prettamente residenziale. Palazzo economico in discreto stato di manutenzione edificato su 7 piani, con ascensore. L'immobile oggetto dell'esecuzione è al primo piano esposto sia sulla strada che sul cortile. E' composto da ingresso con lungo corridoio, soggiorno, tinello, 2 camere, un bagno e un terrazzino. Lo stato di manutenzione è discreto, pavimenti in marmo eccetto una camera che è in listelli di parquet. I serramenti interni sono in legno con inserti in vetro, quelli esterni sono in legno con vetro singolo in cattivo stato di manutenzione (3 finestre e una porta/finestra). L'impianto di riscaldamento è stato staccato dal condominio quindi attualmente è assente, l'acqua calda è fornita da caldaia autonoma. L'esecutato ha installato un impianto di condizionamento autonomo. La cantina, pertinenza dell'appartamento, non è accessibile, gli esecutati dicono di non possedere la chiavi d'accesso della porta condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 2,76

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

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

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **klinker** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

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

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie considerata è relativa al 100% del calpestabile , 100% dei muri interni , il 50% dei muri confinanti con parti comuni condominiali , 50% dei muri confinanti con altre proprietà , balconi al 50%. Cantina a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

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: 2° 2015

Zona: Baranzate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1500

Stima sintetico comparativa .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Baranzate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cartelli di vendita in zona per immobili simili . Listino prezzi Te.Ma camera commercio Milano ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
€ 1.400,00/Mq;

Altre fonti di informazione: Maggiori portali immobiliari visibili in rete internet.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata)

Sintetico comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	44,00	€ 1.400,00	€ 61.000,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo			€ 61.000,00
Valore corpo			€ 61.000,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 62.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

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 economico [A3] con annesso Cantina	44,0	€ 61.000,00	€ 0,00
B	Cantina	2,0	€ 1.000,00	

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%)	€ 3.100,00
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:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.900,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 41.230,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 58.900,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Tassa di registro

Data generazione:
14-09-2016

L'Esperto alla stima
Geom. Aurelio Borroni