
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

contro **Sig.ri** e

N° Gen. Rep. **383/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-03-2017 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Appartamento residenziale e
cantina

Esperto alla stima: Giuseppe Colombo
Codice fiscale: CLMGPP72P09E514Y
Pec: info@pec.studiocolombozara.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]**Dati Catastali:** foglio 183, particella 246, subalterno 8**2. Stato di possesso****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 - Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Creditori Iscritti:** INTESA SAN PAOLO S.p.A.**5. Comproprietari****Beni:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 - Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Corpo:** Appartamento residenziale e cantina**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Monte Generoso, 8 - Milano (Milano) - 20155**Lotto:** 1 – Appartamento residenziale e cantina**Prezzo da libero:** € 150.000,00**Prezzo da occupato:** € 135.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Via Monte Generoso, 8

Lotto: 001 - Appartamento e cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento residenziale e cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20155, Via Monte Generoso, 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di l .l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ' .\

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ' - Piena proprietà

Cod. Fiscale: l

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. ' e Sig. ' ; Foglio 183, Particella 246, Subalterno 8, indirizzo Via Monte Generoso, 8, piano 2-S1, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 402,84

Millesimi di proprietà di parti comuni: 92,60 millesimi di proprietà

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della perizia è situato in una zona semiperiferica ad uso prevalentemente residenziale del Comune di Milano.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Poste Italiane (buona), Liceo Scientifico Statale Piero Bottoni (buona), Tennis Club Milano (buona), Parrocchia San Gaetano (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Giovanni Testori.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Filobus 90 - Isonzo/Lotto 160 m, Autobus 48 - Grossotto/Monte Rosa 260 m, Autobus 57 - Cairoli/Q.to Oggiano 260 m, Tram 1 - Greco/Castelli 260 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nonostante i diversi solleciti l'Agenzia delle Entrate non ha provveduto a comunicare la presenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile oggetto della perizia. Tuttavia al momento del sopralluogo risultava occupato dai Sig.ri e l



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 annotata; A favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro ' ; Importo ipoteca: € 354.000,00; Importo capitale: € 177.000,00; A rogito di () in data 28/07/2006 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 02/08/2006 ai nn.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di Condominio Monte Generoso 8 contro ' Importo ipoteca: € 13.500,00; Importo capitale: € 8.857,96; A rogito di ' e in data 17/12/2015 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 18/07/2016 ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro ' A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 15/02/2015 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 25/02/2015 ai nn. '

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: 3.000,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese condominiali arretrate: 13.523,81 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
Millesimi di proprietà: 92,60 millesimi di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G Eph: 1091,49 Kwh/mqa
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Sig.ra _____ **proprietario/i ante ventennio al 20/07/1995**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di _____, in data 22/05/1986, ai nn. _____ trascritto a _____, in data 06/06/1986, ai nn. _____

Titolare/Proprietario:

Sig. _____ dal 20/07/1995 al 28/07/2006. In forza di Donazione - a rogito di _____ in data 20/07/1995, ai nn. _____; trascritto a Milano 1, in data 02/08/1995, ai nn. _____

Titolare/Proprietario:

Sig. _____ e Sig. _____ dal 28/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di _____, in data 28/07/2006, ai nn. _____ trascritto a Milano 1, in data 02/08/2006, ai nn. _____

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo: Richiesta di nulla osta
Intestazione: _____
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/03/1937 al n. di prot. _____
Abitabilità/agibilità in data 21/06/1939 al n. di prot. _____



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Il progetto originale del 1937 presentava nel progetto un ascensore posizionato all'interno del vano scala. In data 12 settembre 1938 viene presentata una variante nella quale si richiede modifica per la rettifica del vano scala al fine di inserire l'ascensore. Ad oggi tuttavia nessun ascensore è presente all'interno dello stabile. Essendo la scheda catastale presentata conforme allo stato attuale dell'immobile è opportuno pensare che nonostante il progetto e la variante presentata non sia stato realizzato l'ascensore previsto.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. _____ al 08/02/2016
Zona omogenea:	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

Note sulla conformità:

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

Criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

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: Agenzia delle entrate:

min.: 2350,00 euro/mq
max.: 3600,00 euro/mq;

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

3324,00 euro/mq
3424,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione:

www.immobiliare.it
www.attico.it.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento residenziale e cantina. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	58,00	€ 3.000,00	€ 174.000,00
Balconi	2,00	€ 3.000,00	€ 6.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.000,00
Valore corpo			€ 180.000,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 185.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 185.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento residenziale e cantina	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	60,00	€ 185.000,00	€ 185.000,00

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%) € 18.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali arretrate	€ -13.523,81

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 152.976,19
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 135.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 150.000,00

Allegati

- a- Ispezione ipotecaria
- b- Catasto
- c- Atto di compravendita
- d- Accesso agli atti
- e- Rilievo fotografico
- f- Certificazione energetica
- g- Spese condominiali arretrate
- h- Agenzia delle entrate contratti di locazione

Data generazione:
10-01-2017

L'Esperto alla stima
Giuseppe Colombo

