
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Meliorbanca S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **2373/2009**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
01-07-2014

Giudice delle **Dott. SIMONETTA SCIRPO**
esecuzioni:

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Emanuela Di Tocco**

Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C

Partita IVA:

Studio in: Via Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese

telefono: 0299027512

fax: 0299027512

email: archditocco@alice.it

pec: ditocco.6212@oamilano.it

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Bianchi D'Espinosa 7

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Bianchi D'Espinosa 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale. _____

Stato Civile: nubile - Regime Patrimoniale:

N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Codice Fiscale: _____, piano T, foglio 75, particella 85,
subalterno 44, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 444,15
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/01/2004 nota
presentata con Modello Unico n. 1956.1/2004 in atti dal 21/01/2004
repertorio n. 64918 Rogante: SCOGNAMIGLIO ADRIANA sede Milano :
COMPRAVENDITA

Confini: Proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, Via Graziano
Imperatore

Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di Appartamento sito in Milano in Via
Bianchi D'Espinosa 7 – Piano Terra, composto da due camere, cucina, bagno
e ripostiglio esterno all'unità immobiliare.

Valore dell'appartamento € 147.000,00

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord Milano.

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Mezzi di superficie , Linea metropolitana M5 - fermata di Cà Granda a circa Km. 1,5 di distanza.

Servizi offerti dalla zona: Scuole Primarie e Secondarie, Ospedale Maggiore di Niguarda, Negozi di prima necessità

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano),

Occupato da [redacted] e dalla famiglia della stessa.

L'Agenzia delle Entrate dichiara che ad interrogazione in Anagrafe Tributaria, la Sig.ra [redacted] risulta come dante causa per un comodato registrato a Ufficio Territoriale di Milano 1 il 12/01/2006 ai nn.23 serie 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La sottoscritta CTU fa presente che, malgrado gli innumerevoli solleciti inoltrati all'Agenzia delle Entrate con posta certificata, non è riuscita a ricevere copia del contratto di comodato.

Pertanto non è in grado di sapere il contenuto di tale contratto.

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] S.p.a. contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Adriana Scognamiglio in data 14/01/2004 ai nn. rep. 64919 iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 19/01/2004 ai nn. 3080/829

Importo ipoteca: € 375.000,00

Importo capitale: € 150.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Esatri Esazione Tributi S.p.a. contro _____ derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602, iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 18/05/2007 ai nn. 36266/8806

Importo ipoteca: € 55.144,34

Importo capitale: € 27.572,17

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Nord Spa contro _____ derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602, iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 23/01/2009 ai nn. 3075/545

Importo ipoteca: € 176.878,98

Importo capitale: € 88.438,49

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Meliorbanca S.p.a. contro _____ derivante da Atto di precetto trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 29/10/2009 ai nn. 61949/40171

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano),

Spese medie annue: non comunicate

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

€ 240,00 scadenti il 01/11/2014 240

Spese scadute: € 2.578,00

Millesimi di proprietà: non comunicato dall'Amministratore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Certificato energetico: presente - Classe energetica G 245,35 (vedi all. M)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale Proprietario: _____, nata ir _____
Cod. Fiscale _____ per la quota di 100/100,
proprietaria dal **14/01/2004 al 29/10/2009** In forza di atto di compravendita a
rogito Notaio Adriana Scognamiglio in data 14/01/2004 rep. n. 64918/8118
trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data
19/01/2004 ai nn. 3079/1956

Note: In allegato copia dell'atto di compravendita (allegato G)

Precedente Proprietario (nel ventennio):

_____ ito in _____ per la quota di 100/100
proprietario dal **01/08/2001 al 19/01/2004** in forza di atto di compravendita a
rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 01/08/2001 rep. n.10301 trascritto a
Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 06/08/2001 ai nn.
51322/34927

Precedente Proprietario (nel ventennio):

_____ nata a _____ per la quota di 100/100
Proprietaria dal **13/02/1991 al 06/08/2001** in forza di atto di compravendita a
rogito Notaio Clemente Michelarcangelo in data 13/02/1991 rep. n. 85302
trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data
23/02/1991 ai nn. 8830/6531

Precedente Proprietario (nel ventennio):

_____ nato c _____ per la quota di 50/100
_____ nata a _____ per la quota di 50/100
proprietari dal **30/06/1989 al 23/02/1991** in forza di atto di compravendita a
rogito Notaio Clemente Michelarcangelo in data 03/07/1989 rep. n. 70764
trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data
10/07/1989 ai nn. 29673/20196

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA ai sensi dell'art. 22.7 del DPR
380/2001

Intestazione: _____

Per lavori: di demolizione e ricostruzione di tavolati interni per diversa
distribuzione ambienti.

Presentazione pratica in data 24/09/2003 al n. di prot. PG 586.478/03

Rilascio di parere favorevole ASL in data 14/11/2003 protocollo n. 8893

Rilascio nulla osta comune in data 16/12/2003 al n. di prot. 000582

Abitabilità: è stata rinvenuta la richiesta inoltrata in data 13/05/1925 al n. di prof. 416, ma non è stato rinvenuto il certificato di rilascio.

NOTE: In allegato (vedi allegato I):

- copia della presentazione del permesso di costruire
- copia elaborato grafico
- copia parere favorevole ASI
- copia rilascio nulla osta comune di Milano

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento sito a Milano in Via Bianchi D'Espinosa 7, composto da due camere, cucina e bagno al piano terra.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale ripostiglio posto al piano terra ed esterno all'abitazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00 circa

La Via Bianchi D'Espinosa è ubicata nel quartiere "Ca' Granda" nel settore nord del comune di Milano.

Nella zona sono presenti edifici a destinazione residenziale di recente costruzione ed edifici più vetusti.

La porzione ove insiste l'appartamento, oggetto di esecuzione è stata edificata nel 1924 a fronte della richiesta del prolungamento della facciata su Via Graziano Imperatore.

Il condominio non è dotato di servizio di portineria.

La facciata su Via Graziano Imperatore si presenta in discreto stato di conservazione, mentre quella che si affaccia sul cortile presenta distacco dell'intonaco in più punti.

All'appartamento, posto al piano terra, si accede dal cortile condominiale mediante il portoncino di accesso in alluminio e vetro. All'esterno è presente il citofono funzionante.

L'unità immobiliare ha doppia esposizione, sul cortile interno e sulla Via Graziano Imperatore.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale _____

Stato Civile: nubile

Superficie complessiva di circa mq. **70,00**

L'appartamento è posto al piano terra ed ha un'altezza di circa metri 3,56.

L'edificio è stato costruito nel prima del 01/09/1967 ed è stato parzialmente ristrutturato nel 2003

L'edificio è composto da n. 4 piani complessivi, di cui n.4 fuori terra n. 4 e da nessun piano interrato.

Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare risente di una notevole trascuratezza

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **scorrevole**

apertura: **elettrica**

condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **alluminio**

protezione: **inferriate**

condizioni: **scarse**

- Note: I serramenti in alluminio con doppi vetri sono presenti solo nel locale cucina e sono stati installati nei primi anni del 2000

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **legno**

protezione: **persiane**

materiale protezione: **legno**

condizioni: **pesse**

- Note: I serramenti in legno con doppio vetro presenti nelle due camere sono molto vetusti

Infissi interni

tipologia: **a battente**

materiale: **legno tamburato**

condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **sufficienti**

Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: scarse - Note: Lo stato delle pareti e dei plafoni risente di una notevole trascuratezza per quanto riguarda la tinteggiatura Nel bagno cieco, e privo di areazione forzata, sono presenti nel plafone macchie di umidità con distacco dell'intonaco</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno condizioni: sufficienti - Note: Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica per un'altezza i circa metri 2,40</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina condizioni: sufficienti - Note: Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa metri 1,50</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: scarse</p>
Impianti:	
Antenna collettiva	<p>tipologia: rettilinea Certificazioni: non conosciute</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: buone Certificazioni: non conosciute</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare Certificazioni: non conosciute</p>
Fognatura	<p>tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale Non ispezionata</p>

- Gas
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **metano**
 conformità: **da collaudare**
 - Note: Alimentazione gas metano per riscaldamento e produzione acqua calda
 Condizioni: funzionante
 Certificazioni: non conosciute
- Idrico
 tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 - Note: Alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari
 Condizioni: funzionante
 Certificazione: non conosciuta
 Bagno completo di quattro apparecchi (vasca)
- Termico
 tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 diffusori: **termosifoni in ghisa**
 - Note: Tipologia: Caldaia murale in acciaio
 Condizioni: non verificata
 Certificazioni: non conosciute

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

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

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato, qualora il detto bene sia posto in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi disponibili.

La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri interni perimetrali e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Uffici del registro di Milano 2, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio II semestre 2013

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (Osmi) II semestre 2013

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento		70,00	70,00	147.000,00	147.000,00
				147.000,00	147.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 22.050,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€
	122.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€
	110.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€
	122.000,00

Allegati

Allegato A: elenco trascrizioni, pignoramenti, sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie
Allegato B: descrizione del bene con identificazione catastale
Allegato C: fotografie
Allegato D: avviso di ricevimento raccomandata e di posta elettronica certificata
Allegato E: visura, scheda catastale ed estratto mappa
Allegato F: pianta appartamento
Allegato G: copia atto di compravendita
Allegato H: copia ispezione ipotecaria
Allegato I: copia permesso di costruire a sanatoria -
Allegato L: risposta agenzia entrate
Allegato M: attestato di prestazione energetica
Allegato N: estratto conto condominiale
Allegato O: attestazione di invio al creditore precedente

Data generazione:
01-10-2014 18:10:09

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela Di Tocco