
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **929/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2016 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Architetto Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F205I
Partita IVA: 07007420156
Studio in: via Astolfo 29 - Milano
Telefono: 0270608210
Fax: 0270600954
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: cuppini.4195@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE [A4]

Dati Catastali: foglio 13, particella 243, subalterno 71

2. Stato di possesso

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: in attesa di notizie da AG. Entrate (apparentemente libero)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori iscritti: [REDACTED]

Creditori intervenuti: nessuno

5. Comproprietari

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari non eseguiti: Nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001

Bene: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Lotto: 001

Bene: via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Corpo: APPARTAMENTO

Prezzo da libero: € 85.500



Beni in **Trezzo Sull'Adda (MI)**

via Giovane Italia n. 14

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

Abitazione di Tipo Popolare [A4] sito in, via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà 1/2

[REDACTED] - Proprietà 1/2

foglio **13**, particella **243**, subalterno **71**,

indirizzo via Giovane Italia n. 14 piano: 2; Trezzo Sull'Adda (MI)

Confini: da nord in senso orario, salvo errori e come meglio in fatto.

Appartamento: altra unità immobiliare per due lati e scala comune d'accesso, cortile comune per altri due lati

Note sulla conformità catastale: nella scheda catastale non è rappresentato un muro (esistente nella realtà) che delimita a nord l'ampiezza del ripostiglio pertanto questo, nella realtà risulta più piccolo;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Urbanizzazioni: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: non noti

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Apparentemente libero

Si è in attesa di notizie da Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti di locazione registrati. Sarà cura dello scrivente riferire al Sig. Giudice non appena giungerà risposta da Ag. Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. [REDACTED] che fa stato fino al 01/09/2015 si evince:

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:*
Nessuno
- 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 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12/10/2002 ai nn. 125721/29068 per euro 190.000,00 (a garanzia di finanziamento di € 95.000,00), a favore di [REDACTED] contro gli esecutati.
- OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risulta atto in data 19.11.2008 rep.639192/37621 Notaio [REDACTED] di Treviglio (annotato in data 2.12.2008 ai nr. 188549/28890) portante surroga a favore [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 15/06/2015 ai nn. 56187/37136 a favore di [REDACTED] a carico degli esecutati per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile eseguita dallo scrivente in data 03/06/2016 nulla risulta oltre a quanto già citato

4.3. Misure Penali

Nessuna.

4.4. Osservazioni

- nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1. Spese di gestione condominiale:

- 5.1.1. *Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:*
in attesa di informazioni dall'amministratore
- 5.1.2. *Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:*
in attesa di informazioni dall'amministratore



- 5.1.3. *Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:*
in attesa di informazioni dall'amministratore
- 5.1.4. *Millesimi di proprietà:*
in attesa di informazioni dall'amministratore
- 5.1.5. *Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:*
no
- 5.1.6. *Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:*
non noti
- 5.1.7. *Attestazione Prestazione: In merito all'Attestato di Prestazione Energetica:*
Non dotato di Attestato di Prestazione Energetica

5.2. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

- 5.2.1. Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Dati atto provenienza

compravendita in data 02/10/2002 per atto Dott. [REDACTED] Notaio in Treviglio nn. 578245/23712 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.I. di Milano 2 in data 12/10/2002 ai nn. 125719/73349
Vendono: [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile è stato edificato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto di Concessione Edilizia del 21/01/1991 n. 1291 reg. costr. e 16084 prot.
Lo scrivente è in attesa di essere contattato dal competente ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda per verificare gli atti edilizi richiesti.

7.1. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale depositata al NCEU il 17/09/2002.



Descrizione: **Appartamento [A3]****Caratteristiche dell'edificio**

Immobile di due piani fuori terra oltre al piano terra.

Costruito ante 01/09/1967.

- Struttura: mattoni
- Facciate: intonaco.
- Accesso: portone carraio in legno su strada indi corte comune ed infine scala di accesso;
- Scala: a rampe parallele con gradini in pietra.
- Ascensore: non presente
- Condizioni generali dello stabile: medie

Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Superficie complessiva di circa **mq 71**

L'appartamento è sito al piano secondo ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina una camera, bagno, ripostiglio e ballatoio ad uso esclusivo.

Caratteristiche:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad h sottopensili
- pavimenti: in ceramica;
- porta d'accesso: non blindata
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato color marrone e vetri doppi
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con caldaietta murale a gas installata in cucina;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- altezza dei locali: fino a mt. 2,75 circa
- Condizioni generali: medie

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle mura-
ture interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda di pavimento	Coeff.	Superficie commerciale
Appartamento	mq.	70,77	1,00	70,77
		70,77 mq. lordi		71 mq. commerciali



Parametri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi all'Agenzia del Territorio**

Periodo: 2° semestre 2015

Comune: Trezzo sull'Adda

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Zona: Centrale INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1. Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative nonché del periodo di forte crisi.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare OMI.

9.3. Valutazione LOTTO 1:**Identificativo LOTTO 1: APPARTAMENTO [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

ID	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	abitazione di tipo economico [A3]	72	€ 1.250,00	€ 90.000,00
				€ 90.000,00



Valore complessivo intero LOTTO 1	€ 90.000,00
-----------------------------------	-------------

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO 1	€ 90.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.500,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
	<hr/>
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 85.500,00

9.5. Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 85.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 85.500,00
	<hr/>
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 72.675,00

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver inviato copia della presente relazione al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo di posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Data generazione:
03-06-2016

Al. 33 ff.



ALLEGATI

- 1) Verbale di Nomina dell'Esperto e quesito peritale (8 ff.)
- 2) Verbale di giuramento dell'Esperto (1 ff.)
- 3) Atto di provenienza (9 ff.)
- 4) Certificato notarile (3 ff.)
- 5) Elenco sintetico formalità (1 ff.)
- 6) E-mail a Agenzia Entrate per richiesta informazioni (1 ff.)
- 7) Rilievo fotografico appartamento (4 ff.)
- 8) N.C.E.U.: estratto di mappa, planimetria, visura storica (6 ff.)

