
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **005 - Intesa San Paolo Spa**



N° Gen. Rep. **96/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-11-2016 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T.Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 11, particella 288, subalterno 13

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 11, particella 288, subalterno 18

2. Stato di possesso

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 005 - Intesa San Paolo Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gobetti n°4 - Inzago (Milano) - 20065

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 164.602,5

Prezzo da occupato: € 123.450,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

- L'immobile si trova in zona periferica nord di Inzago MI in prossimità della direttrice "Strada per Bettola" che costituisce il paese limitrofo. L'immobile fa parte di un gruppo di costruzioni simili, tutte di recente costruzione, inserite in un'ampia area a verde con giardini piantumati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

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 giudiziale attiva;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 005 - I

- Pignoramento a favore di 005 [redacted]
critto/trascritto a Milano 2 in da [redacted]

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: 1.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo
canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e
tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi
[redacted] data 31/07/1984 ai nn. 59770/48479.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/07/1980 al n. di prot. 14

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1981 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]
Autorimessa [C6]

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]
Autorimessa [C6] di cui al punto A

L'appartamento, posto al piano terzo nella scala B del complesso immobiliare, è composto da ampio salotto, due ampi locali, due bagni, una cucina, oltre a cantina ad autorimessa al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,56**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza interna di circa: 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento, risulta pulito ed ordinato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: blindata
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia ed esterno tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: gas metano
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	103,84	1,00	103,84
balconi	sup lorda di pavimento	10,40	0,30	3,12
cantina	sup lorda di pavimento	4,32	0,25	1,08
autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
		135,56		116,54

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2015 (1.550,00€ - 1.750,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2015 (1.600,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Inzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo economico [A3]
 Autorimessa [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	103,84	€ 1.500,00	€ 155.760,00
balconi	3,12	€ 1.500,00	€ 4.680,00
cantina	1,08	€ 1.500,00	€ 1.620,00
autorimessa	8,50	€ 1.500,00	€ 12.750,00
Valore corpo			€ 174.810,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 174.810,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 174.810,00

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] Autorimessa [C6]	116,54	€ 174.810,00	€ 174.810,00

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%)	€ 8.740,50
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:	€ 1.467,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.602,5
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 164.602,5

Data generazione:
07-09-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani