

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **282/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/10/2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Via Gallarate 49 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Francesco MANTOVANI



INDICE SINTETICO

LOTTO 001	
APPARTAMENTO con cantina in Milano - Viale Monza n. 192, scala A	
1	Identificazione dati catastali
	APPARTAMENTO Foglio 145, particella 399, subalterno 10, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 671,39; Viale Monza n. 192, Piano 3 - S1.
	Conformità catastale Conforme
2	Descrizione generale
	In zona periferia nord orientale del Comune di Milano - zona residenziale mista
3	Stato di possesso
	Libero, utilizzato dal figlio della ██████████ con la moglie e un figlio di 8 anni - non vi sono contratti di locazione in essere
4	Vincoli e oneri giuridici
	Creditore procedente: Alphabet Italia Spa
	Creditore intervenuto Condominio Martesana 8 - per un importo € 5.991,13
	Creditore intervenuto Equitalia - per un importo € 55.372,14
5	Altre informazioni per l'acquirente
	L'immobile è accessibile da disabili, sono presenti due ascensori
	Indice prestazione energetica Valida fino al 10/10/2019 - Classe energetica G
6	Continuità nelle trascrizioni
	Continuità nelle trascrizioni Si
7	Pratiche edilizie
	Fabbricato ante 1967 Licenza edilizia del 1962 Licenza di occupazione n. 309 del 12/07/1966
	Conformità edilizia Conforme
8	Valutazione del lotto
	Prezzo commerciale a mq € 2.282,50
	Prezzo commerciale € 196.295,00
	Valutazione da libero comprese decurtazioni di procedura € 180.190,33
	Valutazione da occupato (-20%) comprese decurtazioni di procedura € 144.152,26
Note : Custode Giudiziario Avv. Francesco MANTOVANI	



Beni in MILANO
Località quartiere Precotto
Viale Monza n. 192

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

sito in Viale Monza n. 192 - 20128 - Milano

Quota e tipologia del diritto

1/1 - [redacted] con sede in Milano
[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in Milano [redacted]

Foglio 145, particella 399, subalterno 10, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 671,39; Viale Monza n. 192 piano 3-S1.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico del 24/10/1997 rep. 77860 a firma Notaio Ponti con sede in Milano.

Confini da nord in senso orario

Appartamento: cortile comune su tre lati, appartamento sub 11, vano ascensore, pianerottolo e vano scala.

Cantina: cortile comune, corridoio cantine, cantina sub 27, corridoio cantine.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 16/03/2018 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Francesco MANTOVANI non ha rilevato alcuna difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale del 24/06/1997, estratta dalla banca dati.

L'Esperto rileva la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si inserisce nel quartiere di Precotto, nella periferia nord-orientale di Milano, lungo la direttrice di Viale Monza.

Si inserisce in un fabbricato pluripiano di 9 piani di cui 8 fuori terra ed 1 interrato.

È presente il servizio di portierato sia al mattino che al pomeriggio.

Caratteristiche zona: periferica - mista

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No



Principali collegamenti pubblici.

MM 1 - Linea Rossa - fermata Precotto a 200 m, fermata Gorla a 400 m.
 MM 5 - Linea Lilla - fermata Ca Granda a 2,5 km
 MM 2 - Linea Verde - fermata Cimiano 2,3 km
 Stazione ferroviaria Greco Pirelli 1,1 Km
 Numerosi autobus di linea per il centro e fuori Milano.

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro i 2,5 km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale Turro (2 km) Ospedale Niguarda (a 2,5 km), Comando carabinieri (entro i 2 km), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato da [REDACTED], senza alcun titolo.

Note: L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una mail presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I, Ufficio Territoriale Milano 4, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale I Milano Ufficio Territoriale Milano 4, risponde con missiva del 16/07/2018 specificando che "...il soggetto sopra indicato [REDACTED] dal 24/10/1997, NON risulta come dante causa in contratti di locazione in essere".

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 CANCELLATA**

Derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito - atto notarile pubblico del 25/11/1996 a firma Notaio Vincenzo Erba in Monza Rep. 359150 a favore di Cariplo - Casa di risparmio delle provincie Lombarde Spa, contro [REDACTED] iscritta Presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 27/11/1996 ai nn. Rg 38959 Rp 8071.

Importo totale : Lire 5.000.000.000

Importo capitale: Lire 2.000.000.000;

Annotazione per restrizione dei beni presentata in data 20/07/1998 Rp 2014 Rg 30788

Annotazione per cancellazione totale presentata in data 03/03/2003 Rp 2872 Rg 20350

Annotazione per restrizione dei beni presentata in data 18/09/2006 Rp 14117 Rg 78281

Annotazione per restrizione dei beni presentata in data 03/10/2006 Rp 15456 Rg 82384

Annotazione per restrizione dei beni presentata in data 18/10/2006 Rp 16623 Rg 86639

Annotazione per restrizione dei beni presentata in data 18/10/2006 Rp 16624 Rg 86640

E nel merito delle annotazioni:

NOTA: L'annotazione per restrizione dei beni relativa all'immobile in oggetto è trascritta



presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18/10/2006 Rp 16624 Rg 86640.
A seguito di atto notarile pubblico del 17/07/1997 rep 7551/7645 a firma Notaio Ponti Daniela in Milano. Formalità di riferimento iscrizione del 27/11/1996 RG 8071.

- Ipoteca volontaria CANCELLATA
Derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento - atto notarile pubblico del 09/09/2003 a firma Notaio Giordano Angelo in Milano Rep 56097 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop a R.I. contro [REDACTED]
iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 12/09/2003 Rg 74272 Rp 13455.
Importo totale € 200.000,00
Capitale € 100.000,00
Comunicazione n. 3786 del 14/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/04/2010, Cancellazione totale eseguita in data 10/05/2010.

- Ipoteca volontaria CANCELLATA
Derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento - atto notarile pubblico del 28/07/2004 a firma Notaio Bignami Cesare in Codogno, Rep. 92288/25860 a di Banca Popolare di Milano Soc. Coop a R.I. contro [REDACTED]
[REDACTED]; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 30/07/2004 Rg 59210 Rp 13547.
Importo totale € 600.000,00
Importo capitale € 300.000,00
Durata 5 anni.
Ipoteca relativa anche ad altri beni non oggetto della presente procedura.
Comunicazione n. 3827 del 15/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2009. Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2010.

- Ipoteca volontaria CANCELLATA
Derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico del 08/04/2010 a firma Notaio Giordano Angelo in Milano, Rep. 69172/34733 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop a R.I. contro [REDACTED]
[REDACTED]; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 09/04/2010 Rg 20187 Rp 4340.
Importo totale € 800.000,00
Importo capitale € 400.000,00
Durata 9 anni e 11 mesi.
Ipoteca relativa anche ad altri beni non oggetto della presente procedura.
Comunicazione n. 9761 del 24/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2015. Cancellazione totale eseguita in data 26/11/2015.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; atto giudiziario Tribunale di Milano in data 22/12/2012 al Rep. n. 24034; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 25/02/2013 ai nn. Rg 10125 Rp 7509.

Nella Sezione D - ulteriori informazioni si legge :

"il presente pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza dell'importo di euro 12.822,98 oltre agli interessi, spese, competenze ed onorari successivi".

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6



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:** € 2.617,00

Spese straordinarie già deliberate e non ancora pagate alla data di perizia: € 1.055,92

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: il condominio nel complesso non ha gravi pendenze**Millesimi di proprietà:** 19,88/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si - Il fabbricato è dotato di 2 ascensori, e l'immobile è al terzo piano.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Si presente in banca dati con indentificativo n. 1514601357809 valido fino al 10/10/2019**Indice di prestazione energetica:** Classe G**Note Indice di prestazione energetica:**---**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):****Attuale proprietario dal 24/10/1997**

- [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED] proprietà per 1/1.

In forza di atto di compravendita del 24/10/1997 Rep 77860 Racc. 4744 a firma Notaio Daniela PONTI in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 30/10/1997 Rp 26800 Rg 38989.

Proprietaria ante ventennio al 24/10/1997:

- [REDACTED] con sede in Monza [REDACTED] proprietà 1/1.

In forza di scrittura privata del 22/12/1984 a firma Notaio Erba in Monza Rep 9772.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano ed ha reperito:

- Licenza per opere edili del 05/09/1962 Atti 124396/3470/1962.
- Licenza di occupazione del 12/07/1966 n. 309.

7.1 **Conformità edilizia:**

L'Esperto rileva la conformità edilizia.

7.2 **Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione di cui al punto
A - Appartamento con cantina

Trattasi di un appartamento composto da: ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale con balcone, seconda camera da letto, un bagno.

Oltre a cantina a piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] con sede in Milano

Identificato al catasto Fabbricati:

[redacted] con sede in Milano [redacted]

Foglio 145, particella 399, subalterno 10, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 671,39; Viale Monza n. 192 piano 3-S1.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito ante 1967, ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento è in uno buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Porta ingresso	tipologia: anta blindata protezione: pannelli in legno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: PVC con vetrocamera e zanzariere protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco tinteggiato e tesserine in mattoni a vista condizioni: buone
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: discrete
	materiale: marmo ubicazione : ingresso, cucina soggiorno



	condizioni:discrete
	materiale: marmette ubicazione : camere da letto condizioni:discrete
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica Ubicazione: cucina e bagno condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati condizioni: buoni
Impianti:	
Ascensore	Note: Presenti 2 ascensori condizioni: funzionanti conformità: non conosciute
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionanti conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: funzionanti conformità: non conosciute Presenti termovalvole e contabilizzatori.
Condizionamento	Ubicazione: camera matrimoniale e soggiorno tipologia: a split condizioni: funzionanti Conformità: non conosciute.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;



b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm

c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,30	1,00	84,30
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
Cantina	sup lorda di pavimento	3,80	0,25	0,95
Totale sup. commerciale				86,00

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi a TeMa Scpa Servizi Immobiliari :

1° semestre 2017

Zona: Turro - Precotto

Tipologia: compravendita

Valore di mercato min (€/mq): 1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: appartamenti oltre i 40 anni

Valore di mercato max (€/mq): 2.800

Valore relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Tipologia: Abitazioni di tipo civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2.300



Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2018

Zona: Monza, Precotto, Gorla

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.531

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2.071

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

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- T.E.M.A. Servizi Immobiliare
- Borsino immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato il valore medio derivante dalle tre fonti, è pari a €/mq 2.075,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari

Borsino immobiliare

T.E.M.A. Servizi Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

COEFFICIENTI CORRETTIVI F	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+3
Stato di Manutenzione del fabbricato	+5
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+2
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+10

NOTA a fronte dei coefficienti correttivi il valore €/mq medio risulta pertanto essere pari a:
€/mq 2.075,00 x (+10%)= €/mq 2.282,50.

A - Appartamento con cantina**Valore commerciale appartamento**

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A - Appartamento con cantina	€ 2.282,50	Mq 86,00	€ 196.295,00

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%)	€ 9.814,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: biennio ordinarie € 5.234,00 + € 1.055,92 straordinarie già deliberate e non pagate	€ 6.289,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 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:	€ 180.190,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 180.190,33
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	€ 144.152,26

9. Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica + mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Copia atto di provenienza
6. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Milano
7. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
8. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
9. Certificazione Energetica
10. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore procedente, creditori intervenuti e debitor

Data generazione:
02/08/2018

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido

