



Tribunale di MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1063/2016

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

Giudice delle esecuzioni: [REDACTED]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Beni in MILANO Viale Murillo, 10

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Note:

Nella certificazione notarile art. 567 cpc è indicata una erronea numerazione della trascrizione atto di compravendita.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
 qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si
 trascrizione di accettazione eredità per causa di morte proprietari precedenti .

Creditore procedente: [redacted]

debitore: [redacted]

Creditore intervenuto: [redacted]

Creditore iscritto non intervenuto: [redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazioni di tipo popolare A4 sito in Milano viale Murillo, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà [redacted]

[redacted]

Appartamento piano quinto/sottotetto:

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, Presentazione del 13/11/1985



foglio **302**, particella **163**, subalterno **15** categoria **A/4**, classe 4, consistenza vani 3,5
rendita ~~€ 2.352,40~~ **€ 352,18**

Note: *risulta così distinto per variazione del 13/11/1985 protocollo n. 708291 (ex sub 5000)*

Identificativo corpo A

Non si dichiara la conformità catastale per chiusure ingressi sul corridoio comune e modifiche interne.

Derivante da:

Atto di acquisto del [redacted] rep. nn. [redacted]
trascritto a [redacted] da [redacted]

Coerenze da nord in senso orario:

appartamento proprietà di terzi, cortile comune, vano scala, pianerottolo e parti comuni, Viale Murillo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'unità immobiliare è situata in zona nord ovest di Milano circonvallazione esterna (Segesta, De Angeli)

Area Urbanistica: zona B1 mista residenziale, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: nessuno,

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle immediate vicinanze dell'Istituto Auxologico Italiano Ospedale San Luca.

Attrazione paesaggistiche: nessuna

Attrazione storica: nessuna

Principali collegamenti pubblici: autobus ATM linea 90 e metro Segesta entro 800 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare A4 sita in Milano viale Murillo, 10

All'accesso era presente il debitore.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria, agenzia delle Entrate- direzione provinciale di Milano all'oggi non risultano registrati e in corso di validità atti di locazione a nome del debitore esecutato.

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nulla.

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 iscritta i [REDACTED] nei Registri Immobiliari di [REDACTED]

[REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE [REDACTED] del [REDACTED] Registro Part [REDACTED] Registro Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore
del [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Sezione [REDACTED]: il valore del credito è di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: [REDACTED]

Costi di cancellazione oneri e formalità:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore [REDACTED]

Spese di gestione condominiale annue: **circa € 2.000,00** (riscaldamento compreso)

Spese condominiali insolute ultimi due anni (esercizio gestionale 2017/2018):

circa € 2.000,00

Spese straordinarie manutenzione condominio (quota parte proprietà) € 10.000,00

Millesimi: 31,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Unità immobiliare: Attualmente NON accessibile per la presenza di una rampa di scale per raggiungere il pianerottolo del piano quinto dove è collocata l'u.i in parola, in quanto l'ascensore arriva solo al piano quarto. Sarebbe necessario installare un servoscala.

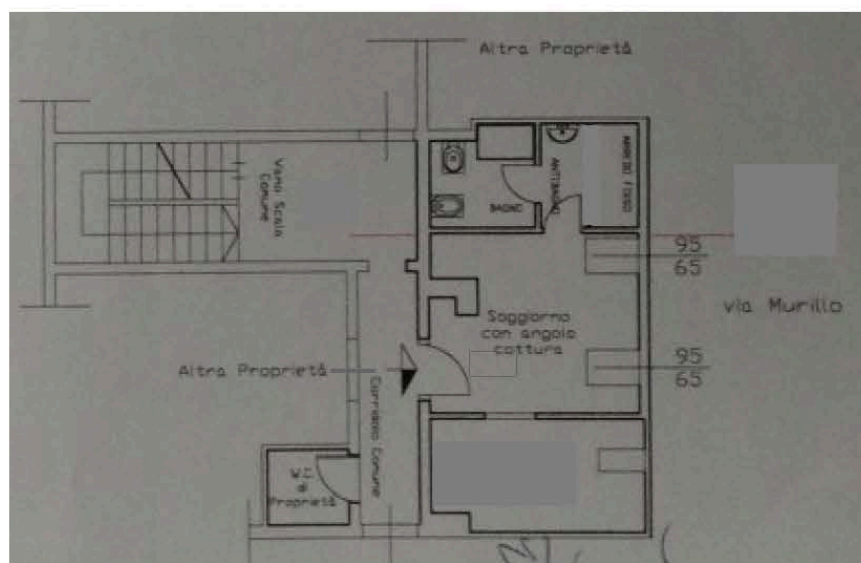
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessun vincolo condominiale.



atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari ed edilizie/impiantistiche (compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, **sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.**

Schema planimetrico stato attuale:



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. n. 8 del 20/02/2017
Immobile soggetto a convenzione:	no
Obblighi derivanti:	no
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no

Dati precedenti relativi al corpo A

Descrizione immobile

Edificio civile antecedente al 1967 è costituito da un piano seminterrato, 4 piani fuori terra oltre sottotetto.

Il fabbricato posto ad angolo tra viale Murillo e via Donato Montorfano con ingresso condominiale in viale Murillo, 10. L'unità immobiliare in questione è composta da un ingresso direttamente su

locale cucina/soggiorno, un bagno, una camera a vista divisa dal locale cucina/soggiorno da muro altezza 120. Fa parte della proprietà anche un piccolo bagno con accesso separato posto sul corridoio comune. Essendo un sottotetto sono presenti locali di diverse altezze illuminate da lucernari. Il riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio ed è presente un impianto di condizionamento. Non è presente la portineria e l'ascensore arriva sino al piano quarto, per accedere all'appartamento è presente una rampa di scale.

L'appartamento richiede degli interventi di sostituzione e adeguamento serramenti/lucernari e uniformità dell'intonaco alle pareti. Conformità impianti da verificare (non sono state prodotte le Certificazioni). Anche le parti comuni dell'immobile necessitano di manutenzione per infiltrazioni umidità e adeguamento dell'impianto di illuminazione. Si rimanda alla documentazione fotografica in atti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà

2. Caratteristiche generali descrittive: per quanto possibile visionare:

Componenti edilizie e costruttive:

Edificio :

Manto di copertura a falde, in tegole

Strutture Verticali portanti

materiale:

calcestruzzo e mattoni pieni

condizioni:

visivamente non sono state viste difformità

Solaio

presumibilmente in latero cemento

Pareti Esterne

tinteggiatura a civile

Portone di ingresso pedonale

porta vetro e ferro

scala condominiale

struttura in c.a e rivestimento in marmo

parapetto:

in ferro

UNITA' IMMOBILIARE :

Portone di ingresso

porta blindata in legno

Infissi Esterni

lucernari in ferro con vetro singolo e

nel soggiorno uno in legno con doppio vetro

protezione:

tende

Infissi Interni

porte in legno

Pavimentazione Interna

parquet

Plafoni

tinteggiati

Rivestimento

bagno e cucina

materiale:

piastrelle di ceramica con relativo rivestimento

condizioni:

discrete

Impianti:

Elettrico: parte sottotraccia e parte a vista, certificazioni non reperite



Riscaldamento: centralizzato con radiatori in alluminio

Raffrescamento: presente

Ascensore: sino al piano sottostate (quarto)

Portineria: non presente

Note: per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie commerciale mq	Coefficiente	Superficie equivalente mq
Abitazione:		34,40	1	34,40
Locale unico	22,44			
Bagno	9,36			
WC esterno	2,60			
Totale				34,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Facendo una comparazione prendendo a base i valori espressi:

- dall'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, quotazioni zona Segesta, Aretusa e Vespri Siciliani (euro/mq 1.500,00-2.000,00 min/max);
- le quotazioni del borsino immobiliare zona Segesta, Capecelatro, Aretusa per abitazioni di tipo economico da ristrutturare (euro/mq 1.316,00-1.543,00 min/max);
- le quotazioni del mercato immobiliare di zona valore minimo euro/mq 2.000/5.000.

Tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, della tipologia dell'appartamento (sottotetto senza visibilità diretta esterna per la presenza di soli lucernari e accesso da spazio comune su cui affacciano locali adibiti a "soffitte/ripostigli"), dello stato di manutenzione e delle regolarizzazioni da richiedere per la conformità edilizia, si è ritenuto congruo un valore pari a euro/mq **1.600,00**.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Uffici comunali di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Anno 2017 - Semestre 2



8.3 Valutazione corpo A:

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo popolare A/4	34,40	1.600,00	55.040,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario del valore del 5%

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

(come da disposizioni del G.E.):

- € 2.752,00

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica** e/o catastale, a carico integralmente dell'acquirente:

- € 3.000,00

8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto:

€ 49.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto

in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 49.000,00

Data generazione: 26/11/2018

L'Esperto alla stima