
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ING BANK N.V.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **2300/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2018 ore 12:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 383, particella 48, subalterno 38

2. Stato di possesso

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero (occupato dall'esecutato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ING BANK N.V., FINDOMESTIC S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: c.so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - 20145

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 322.000,00

Prezzo da occupato: € 245.000,00



Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione
c.so Vercelli, 20

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20145, c.so Vercelli, 20

Quota e tipologia del diritto

_____ so Vercelli , 20 – Milano (Milano) - Stato Civile:
libera - Regime Patrimoniale: non attinente

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 383, particella 48, subalterno 38, indirizzo c.so Vercelli , 20, piano 4, comune Milano, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 m², rendita € 475,14

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

22,00/1000 (per altre quote vedere rapporto dell'amministratore)

Confini:

Appartamento:

NORD: scala e ballatoio comune;

EST: altro appartamento;

SUD: c.so Vercelli;

OVEST: altro fabbricato.

Conformità catastale:

E' stato riscontrato un diverso accesso al bagno. La planimetria catastale dà accesso al bagno dal locale di ingresso, mentre di fatto è stato accertato l'ingresso da un locale assimilabile a disimpegno.

Per aggiornamento edilizio e catastale comprensivo di: spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria il costo è di **2.500,00 € (vedere anche conformità edilizia)**.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è situato l'immobile staggito è di particolare interesse e appetibilità. Infatti è situato su una arteria del Comune di Milano contraddistinta da diversi punti di interesse commerciale e ricettivo che rendono il contesto particolarmente vitale. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici di edilizia residenziale e commerciale. Sono presenti esercizi commerciali che rendono ricettiva ed attrezzata la zona. La zona è contrassegnata da traffico automobilistico difficoltoso. Scarsa la presenza di posti auto

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale e commerciale con traffico difficoltoso e con scarsa presenza di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie della Metropolitana Milanese, stazione metropolitana MM1 PAGANO a 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, ovvero occupato dall'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 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 ABBEY NATIONAL P.L.C., annotata di surroga in data 14 maggio 2009 ai nn. 24144/4321 a favore di ING DIRECT N.V. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 382.178,10; Importo capitale: € 191.089,05; A rogito di Notaio Carlo CORSO in data 28/01/2001 ai nn. 89144/11864; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 11/01/2002 ai nn. 2116/402

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ING DIRECT N.V. [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di Milano in data 30/09/2016 ai nn. 43556 iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 07/10/2016 ai nn. 65162/43992;
note: il pignoramento è stato notificato ad un indirizzo diverso da quello in cui risiede attualmente l'esecutata. E' stato accertato, a mezzo Certificato Storico di Residenza, la conformità della diversa residenza alla data della notifica del pignoramento.

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: 1.600,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state approvate od in corso spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute:

Totale spese condominiali insolute da parte dell'esecutata: 7.332,19 €.

Millesimi di proprietà: 22,00/1000 (per altre quote vedere rapporto dell'amministratore)



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'appartamento sito al quarto piano, seppur dotato di ascensore, ha diversi ostacoli che non permettono l'accessibilità all'immobile: gradino maggiore di 2,5 cm all'ingresso pianerottolo di piano terra, apertura porte non conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

E' in corso un contenzioso tra alcuni condomini i quali richiedono la separazione tra il corpo interno ed il corpo esterno del Condominio. Si allega atto di citazione notificato all'esecutata.

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

34399; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 17/04/1987, ai nn. 20148/14023.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ta 11/01/2001, ai nn. 51686; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 23/01/2001, ai nn. 3101/2080.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] CORSO, in data 28/12/2001, ai nn. 89143; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 11/01/2002, ai nn. 2115/1606.

7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stata avanzata richiesta di accesso atti di Fabbrica dell'intero stabile sito in c.so Vercelli, 20. L'ufficio Visure del Comune di Milano ha dichiarato i suddetti atti irreperibili.

In assenza di documenti edilizi, in genere e per esperienza dello scrivente, il Comune intende come stato di fatto autorizzato quello rappresentato da scheda catastale.

Pertanto la conformità edilizia verrà redatta sulla base della planimetria catastale.

7.1 Conformità edilizia:

La disposizione interna non è conforme alla scheda catastale: l'accesso al bagno avviene da una porta disposta su un locale di disimpegno anziché dal corridoio d'ingresso.

La difformità richiede una sanatoria che nel caso dovrebbe verificare la conformità di tutti i parametri edilizi dell'immobile. In tal senso si segnala che il bagno è dotato di un serramento non conforme, in



Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: **quarto**

L'edificio è stato costruito nel: **circa 1950**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **nessuno**

ha un'altezza utile interna di circa m. **3,05 m**

L'intero fabbricato è composto da n. **8** piani complessivi di cui fuori terra n. **7** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **scarse**

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stabile in cui é inserita l'unità abitativa staggita si trova in discrete condizioni di manutenzione. Le facciate non richiedono imminenti interventi di manutenzione e gli spazi comuni sono oggetto di regolare manutenzione. L'appartamento é abitato e mantenuto in condizioni pessime. Inoltre sono da segnalare problematici fenomeni infiltrativi provenienti probabilmente dalla copertura dell'edificio adiacente posto a ovest che restituisce gravi efflorescenze con anche distacchi di intonaco all'altezza del bagno dell'immobile periziato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	LATO CORTILE INTERNO tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle e grigliati metallici materiale protezione: plastica condizioni: scarse LATO CORTILE C.SO VERCELLI tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato finto legno condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti (la porta d'ingresso striscia sulla pavimentazione interna)
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Citofonico	tipologia: audio-video condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: funzionante
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio diffusori: termosifoni in acciaio condizioni: sufficienti conformità: funzionante, impianto monotubo, senza collettore complanare, i radiatori si riscaldano in serie
Acqua Calda Sanitaria	tipologia: autonoma generatore: caldaia combinata con il riscaldamento



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		83,00		83,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2017

Zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 3.200

Valore di mercato max (€/mq): 3.900

Accessori

Non presenti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Nella zona di ingresso un punto luce non è funzionante.

Epoca di realizzazione/adequamento: non reperibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo con sistema di emissione a radiatori. Caldaia combinata con la produzione di acqua calda sanitaria.

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: la caldaia è stata recentemente sostituita.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.



Impianto antincendio:
Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile, a livello condominiale, dispone di ascensore. L'ascensore è regolarmente funzionante.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 5.000.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	83,00	€ 4.200,00	€ 348.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 348.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 348.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 348.600,00

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 popolare [A4]	83,00	€ 348.600,00	€ 348.600,00



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%)	€ 17.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non attinente	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 322.100,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 245.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 322.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Ricevuta dall'Ufficio Visure del Comune di Milano sull'irreperibilità degli atti di fabbrica
- all. 5 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 6 – Certificato di residenza storico dell'esecutata
- all. 7 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 8 – Regolamento di Condominio
- all. 9 – Atto di richiesta da parte di condòmini divisione condominio
- all. 10 – Dettaglio infiltrazioni ed ammaloramenti nel bagno dell'immobile
- all. 11 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- all. 12 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 13 – Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 07 marzo 2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia

