
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. R.G. 1521 / 2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: dott. GIUSEPPE FIENGO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sandro Dini
Codice fiscale: DNISDR48S02F205I
Studio in: Via Monte Rosa 75 - Milano
Telefono: 0245862377
Fax: 0248601296
Email: sandro.dini@studioarchdini.com
Pec: dini.2639@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: fg 32, mapp 29 sub 29

2. Stato di possesso

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3,-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: **nessuno**

5. Comproprietari

Beni: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: sconosciuto

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI' –

8. Prezzo

Bene: Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Lotto: 001

Prezzo da libero "DELL'INTERO": € 62.000,00



Beni in **MILANO (Milano)**

Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, - Milano) –

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

sito in Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto****1/1 di –**

Cod. Fiscale: Residenza: - Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO -Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione - proprietà superficiaria **per 1/1** - del Comune di Milano
 al foglio 32, col mappale: 29 sub. 29, Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, piano 1-S1, Z.c. 3, cat. A/3,
 cl. 2, vani 3, sup. cat. mq. 44, R.C.E. €. 286,63
 unità catastalmente intestata a

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.Confini appartamento da nord in senso orario: a partire da Nord:

-dell'appartamento: appartamento di terzi, Via Privata Tina di Lorenzo, altro appartamento di terzi, enti comuni;

- della cantina: cantina di terzi, corridoio d'accesso comune, altra cantina di terzi, ancora corridoio comune.

N.B. PRECISAZIONI CATASTALI

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32, col mappale 29 sub. 29 risulta catastalmente intestata erroneamente a "..... proprietà per 1/1", mentre l'intestazione corretta è "....., proprietà per 1/1".

A tal fine 'si precisa che in data 27 settembre 2016 è stata presentata in via telematica mediante Contact Center presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio idonea istanza al fine di rettificare tali errori.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

quartiere residenziale ad alta intensità abitativa

Caratteristiche zona: nucleo consolidato**Area urbanistica:** residenziale a traffico medio con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: I SERVIZI PIU' UTILI ALLA COLLETTIVTA'

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/miste

Principali collegamenti pubblici: sono garantiti i principali trasporti verso i centri limitrofi

3. STATO DI POSSESSO:

appartamento all'atto del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato

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 iscritta a Milano 1 in data 4 agosto 2008 ai n.ri 49130/10812, a favore della " _____ di euro 165.000,00 contro il signor _____ gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32, col mappale 29 sub.29;

4.2.2 Trascrizioni

pignoramento immobiliare trascritto a Milano 1 in data 1 luglio 2016 ai n.ri 44349/30046, a favore della banca _____ , contro il signor _____

gravante il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32, col mappale 29 sub. 29.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

NONOSTANTE sia stato per due volte richiesto all'amministratore di comunicare quanto sotto riportato al fine di conoscere la posizione a carico del sig. non c'è

stato finora alcun riscontro (doc.9)

Spese di gestione condominiale medie del biennio 2016/2017: €.

Spese ordinarie scadute nell'ultimo biennio: €.

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento agli esecutati: €.

Millesimi di proprietà:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SI/NO

Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €

Totale spese condominiali scadute ed insolte ad oggi: €

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(a) Anteriormente al *ventennio* l'immobile in oggetto era di proprietà della signora , alla stessa pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 30 agosto 1963 n. 35169 di repertorio del notaio Pietro RAVASIO, registrato a Milano in data 12 settembre 1963 al n. 8014 serie A, trascritto a Milano in data 5 ottobre 1963 ai n.ri 55216/43810, con il quale la con sede in Milano vendeva alla signora, nata a, il diritto di usufrutto vitalizio sulle unità immobiliari consistenti in un appartamento a piano primo (con cantina) ed in un'autorimessa già individuate nel Cessato Catasto Urbano rispettivamente col mappale 6682 subb. 43 e col mappale 6683 sub. 2 ed identificate nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano con le schede registrate all'U.T.E. di Milano in data 21 ottobre 1961 rispettivamente al n. 9196 ed al n. 9127 di protocollo.

(b) La scheda registrata all'U.T.E. di Milano in data 21 ottobre 1961 al n. 9196 di protocollo veniva successivamente c/assata e censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32, col mappale 29 sub. 29.

(c) Il signor decedeva in data 1 febbraio ed il diritto di usufrutto ad esso spettante si consolidava con il diritto di nuda proprietà a favore della I.

(d) In forza della denuncia di variazione per corretta identificazione N. 352618.1/1997 registrata all'UTE di Milano in data 20 marzo 1997, l'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32 col mappale 29 sub. 29 veniva variata, mantenendola medesima identificazione mappalica.

(e) In forza dell'atto di compravendita in data 29 luglio 2008 n. 24702/16569 di repertorio del notaio Carla FRESCA FANTONI, debitamente registrato, trascritto a Milano 1 in data 4 agosto 2008 ai n.ri 49129/29948, la signora , nata a vendeva al signor il diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 32, col mappale 29 sub. 29.-



PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile risulta **antecedente al 1° settembre 1967:**

si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera di approvazione:	
Zona omogenea:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità: si conferma la regolarità urbanistica si confermala la regolarità urb

Descrizione: di cui al punto a **Abitazione di tipo civile [A3]**

Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, Milano

- appartamento sito al piano primo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano primo sotterraneo.

1 Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di –

Cod. Fiscale - Residenza Via Privata Tina di Lorenzo n. 3, MILANO

Stato Civile: attualmente coniugato -

Superficie complessiva di circa mq **42,20**

E' posto al piano: p.S1 - -p1°

L'edificio è stato costruito: ante 1° settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui uno interrato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenza in condizioni di manutenzione ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta doppia e singola** materiale: **legno**

protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni:



buone

Rifissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: cotto cassa vuota coibentazione: non esistente
Portoncino di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: normale
Rivestimento	ubicazione: angolo cucina materiale: in ceramica e per le parti non rivestite in stabilitura condizioni: buone - bagno in ceramica e per le parti non rivestite in stabilitura condizioni
Intonaci interni	ubicazione: pareti e plafoni materiale: stabilitura condizioni: discreto
Intonaci esterni	ubicazione: pareti esterne materiale: in intonaco rustico tinteggiato condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: sì
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: scadenti conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Termico	centralizzata, radiatori in ghisa - condizioni: funzionante conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. n. 138/1998. Stante la condizione dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, si è ritenuto di applicare un valore vicino equo., ovvero €. 1.500,00



Parametri medi/alti per lo stato dell'immobile di zona per destinazione principale
 (€/mq.): € 1.500,00 – IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DEL
 FABBRICATO IN GENERE

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	Mq. 42,20	€ 1.500	€ 63.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.300,00
Valore corpo	€ 63.300,00
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 65.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	Mq 42,20	€ 63.300,00	€ 63.300,00
B	Cantina	Mq 14,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00

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%)

€ 62.035,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.035,00

Prezzo base d'asta del lotto "dell' intero" arrotondato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.000,00

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

Data generazione: 04-2018



L'Esperto alla stima

Arch. Sandro Dini

INDICE ALLEGATI

-  ALL. 01 DOC FOTO
-  ALL. 02 descrizione del bene
-  ALL. 03 RILIEVO
-  ALL. 04 visure storiche + planimetrie
-  ALL. 05 RICHIESTA Agenzia delle ENTRATE
-  ALL. 06 O.M.I. quotazioni immobiliari
-  ALL. 07 ispezioni ipotecarie
-  ALL. 08 rogito
-  ALL. 09 POSIZIONE CONDOMINIO
-  Perizia_IMMOBILIARE_Procedura_di_Ese...



