
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **2323/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 novembre 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studiolumartignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 233, particella 323, subalterno 718

2. Stato di possesso

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero da persone ma non da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Stato civile:

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: viale Monza, 6 - Milano - 20127

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 64.000,00



Beni in **Milano**
viale Monza, 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano CAP: 20127, viale Monza, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (c.f.) proprietà per 1/1; foglio 233, particella 323, subalterno **718**, scheda catastale MI1095631 del 13/12/2007, indirizzo viale Monza, 6, piano 2, comune Milano, categoria **A/4**, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 41, rendita €. 251,77.

Derivante da: Variazione nel classamento del 17/11/2008 protocollo MI0931133 in atti dal 17/11/2008 N.° 78060.1/2008 e da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, ballatoio comune, altra unità immobiliare, viale Monza.

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Pertanto SI si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo di un fabbricato tipico milanese a corte prospiciente viale Monza, posto in zona periferica del Comune di Milano, situato nelle immediate vicinanze di Piazzale Loreto e della Metropolitana Milanese linea M1, stazione di Loreto.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di Milano anche se non lontana da Piazzale Loreto.

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.

Caratteristiche zone limitrofe: miste



Importanti centri limitrofi: Sesto San Giovanni e Cologno Monzese.

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

Nelle immediate vicinanze è presente il Parco Trotter.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone ma non da cose.

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 contro derivante da: 176-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €. 210.000,00; Importo capitale: €. 140.000,00; a rogito di Notaio Angelo Busani in data 13/12/2007 ai nn. 4826/3250; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 21/01/2008 ai nn. 4358/876.

Nota: Nella nota di iscrizione è indicata come debitore non datore di ipoteca la sig.ra (c.f.).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 29/09/2016 al n. 44875 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 14/10/2016 ai nn. 67158/45471.

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: €. 956,00** media degli ultimi due anni**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.552,65****Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. 1.921,91****Millesimi di proprietà appartamento : 8,0****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO****Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato****Attestazione Prestazione Energetica: Non presente****6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolari/Proprietari: società (c.f.), per 1/1 ; **Proprietaria da ante ventennio al 18/05/1999.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Erba N.° 255476 in data 15/01/1988, trascritto in data 12/02/1988, ai nn. 7164/5127.

Titolari/Proprietarii: (c.f.) per 3/10;
 (c.f.) per 3/10; (c.f.)
 per 4/10, Proprietari dal 18/05/1999 al 12/11/2004 . In forza di atto di assegnazione a soci per scioglimento di società a rogito Notaio Mario Rotari N.° 5997/2590 in data 18/05/1999, trascritto a Milano 1 in data 08/06/1999, ai nn. 29049/19532.

Titolari/Proprietari: (c.f.) per 6/10; (c.f.) per 4/10, Proprietari dal 12/11/2004 al 31/12/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Rosario Franco N.° 7324/3252 in data 12/11/2004, trascritto a Milano 1 in data 17/11/2004, ai nn. 92274/56385.

Con tale atto la signora PAGANI Maria Luisa acquistò la quota di 3/10 del signor CORTI Francesco.

Titolare/Proprietario: (c.f.) proprietà per 1/1; proprietario dal 31/12/2007 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Busani, in data 31/12/2007, trascritto a Milano 1, in data 21/01/2008, ai nn. 4357/2614.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'atto si evince che non sono state irrorate le sanzioni di cui all'articolo 41 legge 28 febbraio 1985 N.° 47 e che, successivamente al 01 settembre 1967 non sono stati eseguiti lavori tali da richiedere il rilascio di licenze, concessioni edilizie, autorizzazioni o permessi di costruire oppure tali da richiedere la presentazione di denunce di inizio attività.

Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	il 21 novembre 2012.
Zona omogenea:	ADR– Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile(Capo II Titolo II). Tessuti urbani compatti a cortina. Art. N.° 15. 2 della N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano secondo prospiciente via Monza, con accesso da ballatoio comune dal cortile interno, composto da: pranzo con angolo cottura, N.° 1 bagno con relativo antibagno e N.° 1 camera da letto. Inoltre è presente un piccolo balcone con affaccio su viale Monza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **38,80**.

E' posto al piano secondo con accesso da ballatoio e da vano scala interno al cortile.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 293.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in sufficienti condizioni edilizie e manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **probabile struttura in legno** condizioni: **Non verificabili**

Fondazioni tipologia: **Non verificabile**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **laterizio e pietra** ubicazione: **nel cortile interno** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **Non verificabili**

Strutture verticali materiale: **murature portanti** condizioni: **Non verificabili**

Travi materiale: **legno** condizioni: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
N.B.= la descrizione è riferita al cancello carraio e pedonale di primo accesso al cortile da viale Monza.

Infissi esterni tipologia: **ante doppie a battente** materiale: **legno con vetrocamera** protezione: **persiane in legno scorrevoli** condizioni: **dei serramenti buone, delle persiane sufficienti.**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
N.B.= è altresì presente una porta del tipo a soffietto.

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **Non rilevata** condizioni: **non verificate**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **Non verificabile ma probabilmente assente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
N.B. = Al piano terreno e primo sul fronte prospiciente viale Monza è presente un rivestimento in cemento decorativo.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone.**
N.B.= al momento del sopralluogo è altresì presente una pavimentazione in moquette nella camera da letto e nel disimpegno probabilmente posta al di sopra della pavimentazione in ceramica esistente.



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti, da tinteggiare.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro, legno accessori: blindato condizioni: buone - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano secondo prospiciente il cortile.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: satellitare condizioni: Non è stato possibile verificarle conformità: Non è stato possibile verificarla
Ascensore	Presente all'interno del vano scala condominiale-
Citofonico	tipologia: solo audio condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificarla.
Fognatura	tipologia: Non verificabile rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : Non rilevata condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla. N.B.= è presente un boiler per la produzione di acqua calda.
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente conformità: Non è stato possibile verificarla. - Note: E' presente la sola predisposizione.
Termico	tipologia: autonomo condizioni e conformità: Non è stato possibile verificarle. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta apparente priva di impianto di riscaldamento.

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 38,80	1,00	Mq. 38,80
		Mq. 38,80		Mq. 38,80

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: Secondo 2017

Zona: Milano



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €. 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 1.750,00

In particolare è stato applicato il valore medio indicato dalle tabelle OMI, anche in considerazione che trattasi di un immobile in categoria catastale A/4 abitazione popolare, ma ben posizionato.

Accessori:

A

1. Balconi posto al piano secondo costituito da unico balcone –
Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 2,30 rilevati.
Trattasi di balcone in muratura del tipo a sbalzo.
Valore a corpo: **€. 2.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):
€/mq. 1.675,00.

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	Mq. 38,80	€ 1.675,00	€ 64.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.990,00
Valore corpo			€ 64.990,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 66.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.990,00

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	Mq. 38,80	€ 66.990,00	€ 66.990,00

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%)	€ 3.349,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 63.640,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 64.000,00

Data generazione:
05-08-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI:

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura.pdf
-  All. N.° 05- Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Doc. Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Ispezioni Ipotecarie.pdf
-  All. N.° 11 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 12 - Atto compravendita.pdf
-  All. N.° 13 - Certificazione notarile ventennale.pdf
-  All. N.° 14 - Descrizione del bene.pdf

