
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2130/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2019 ore 10:40

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A4

Dati Catastali: foglio 128 particella 260, subalterno 6

2. Stato di possesso

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155



Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mac Mahon 119 - Milano (Milano) – 20155

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 112.123,50

Prezzo da occupato: € 84.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Mac Mahon 119

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20155, Via Mac Mahon 119

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 128, particella 260, subalterno 6, indirizzo Via mac Mahon 1191, scala D, piano secondo, comune Milano, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 640,41€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: Via Airaghi; a est: vano scale e pianerottolo comuni; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune e altra proprietà.

Confini Cantina: a nord: Via Airaghi; a est: altra proprietà; a sud: corridoio comune; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona semi-periferica nord ovest di Milano in prossimità della direttrice Via Varesina che porta alle autostrade A8 ed A9 Milano-Laghi.

Caratteristiche zona: semi-periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Mi Market in Via Console Marcello 20 a 450m circa, Supermercato In's in Via Varesina 25 a 550m circa, farmacia Castelli in Piazza Castelli 14 a 100m circa, farmacia Carletti in Via Mac Mahon 111 a 200m circa, scuola paritaria Giovanni XXIII in Via De Predis 8 a 200m circa, scuola Comunale in Via Console Marcello 7 a 200m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: tram linea 12 (Molise - Roserio) 150m circa, Tram linea 19 (Lambrate FS M2 – P.zza Castelli) a 150m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 23/11/2015 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Milano il 03/12/2015 ai nn. 13426 3T

Tipologia contratto: 4 anni, scadenza 22/11/2019



Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La disdetta del contratto va comunicata almeno 6 mesi prima della prima scadenza del contratto con lettera raccomandata AR.

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; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 240.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 31/01/2008 ai nn. 6360/1282

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 15/11/2018 ai nn. 86945/59753

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:** 2.000,00 € circa**Spese condominiali scadute ed insolute:** 20.341,95€ al 30.04.2019.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** omissis proprietario/i ante ventennio al 31/01/2008 . In forza di titoli ante ventennio.**Titolare/Proprietario:** omissis dal 23/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 1, in data 31/01/2008, ai nn. 6359/3716**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 213673/49887

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/10/1954

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF – ADR art.15.3 art. 15.6 NdA del Pdr (tessuto a impianto aperto)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Assegnazione lotto per edificazione ad ALER
Estremi delle convenzioni:	1942
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	servitù aeroportuale (SOE)



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	247,85m s.l.m. (servitù aeroportuale)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20155, Via Mc Mahon 119

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala D del complesso immobiliare è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e cantina.

L'immobile comprende cortile, giardino interno, impianto citofonico, servizio di portineria, non comprende impianto ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **60,40**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1954

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati particolari segni di ammaloramento.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarso
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficiente Nota. blindata
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **condominiale** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarso****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	50,40	1,00	50,40
balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,30	1,20
cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
		60,40		53,10

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (2.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2018 (1.700,00€ - 2.300,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2018 (2.300,00€ al mq).

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: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.300,00€ al mq.



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>
abitazione	50,40	€ 2.300,00	€ 115.920,00
balcone	1,20	€ 2.300,00	€ 2.760,00
cantina	1,50	€ 2.300,00	€ 3.450,00
Valore corpo			€ 122.130,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.130,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		53,10	€ 122.130,00	€ 122.130,00

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%)	€ 6.106,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.123,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 112.123,50

Data generazione:
31-05-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

