
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Viale Certosa 89 Milano**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1881/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2016 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

[REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 180, particella 300, subalterno 23 (graffato particella 301 sub 18)

2. Stato di possesso

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Certosa n. 89 - Milano (Milano) - 20151

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 98.835,50

Prezzo da occupato: € 74.127,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Viale Certosa n. 89

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20151, Viale Certosa n. 89

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 180, particella 300, subalterno 23 (graffato particella 301 subalterno 18), indirizzo Milano, Viale Certosa n. 89, piano 2-5, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 5, rendita € € 503,55

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/09/1995 n.23449.1/1995 in atti dal 30/10/1999

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,08

Confini: Dell'appartamento: Viale Certosa, altra unità immobiliare proprietà di terzi, ballatoio comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi Del locale solaio: Viale Certosa, altra unità immobiliare proprietà di terzi, corridoio comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi

Note: Foglio 180 Mappale 300 sub 23 graffato mappale 301 sub 18

Note sulla conformità catastale: Conforme allo stato di fatto rilevato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quartiere prettamente residenziale al di fuori della cinta della Circonvallazione esterna di Milano, nei pressi di Piazzale Accursio

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: -.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non presenti

Attrazioni storiche: non presenti

Principali collegamenti pubblici: Tram 14: Lorenteggio Cimitero Maggiore 500 m, Tram 19: Cairoli M1 - Roserio 500 m, Bus 48: Lotto M1 - Ist. Palazzolo 500 m, Bus 577N57: Cairoli - Quarto Oggiaro 500 m, Bus 69: Molino Dorino M1 - Gallaratese - Piazza Fi 500 m, Bus 528: Cadorna M1 - Rho 500 m

Servizi offerti dalla zona: banche (buona), negozi al dettaglio (buona), supermercato (buona), Commissariato Polizia di Stato (buona), spazi verdi (sufficiente), centro sportivo (buona), scuola primaria (sufficiente), scuola secondaria di primo grado (sufficiente), scuola materna (sufficiente), farmacia (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Da interrogazione presso l'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di affitto registrati a nome del proprietario, nonché esecutato, sig. [REDACTED], relativi all'immobile oggetto della presente relazione.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 471250,00; Importo capitale: € 235625,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/07/2007 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 18/07/2007 ai nn. 55180/14240

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano; Importo capitale: € 4180,87; A rogito di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 23/01/2009 ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/08/2010 ai nn. 50195/11308; Note: Capitale ipoteca € 4180,87, interessi € 276,76, spese € 2029,28 per un totale di € 6486,91

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo capitale: € 2415,58; A rogito di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 29/10/2009 ai nn. 34093/2009; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 10/08/2010 ai nn. 50476/11421; Note: Capitale ipoteca € 2415,58, interessi € 99,72, spese € 1723,21 per un totale di € 4238,51

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] Milano contro [REDACTED]; Importo capitale: € 1118,13; A rogito di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 10/06/2010 ai nn. 25564/2010; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 11/08/2010 ai [REDACTED] Note: Capitale ipoteca € 1118,13, interessi € 13,66, spese € 1610,15 per un totale di € 2741,94

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Mila-

no; Importo capitale: € 1368,62 ; A rogito di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 22/11/2010 ai nn. 106190/2011; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 08/06/2011 ai nn. 35465/6549 ; Note: Capitale ipoteca € 1368,62, interessi € 6,26, spese € 1796,39 per un totale di € 3171,27

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di atto giudiziario in data 02/05/2013 ai nn. 8063 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 12/06/2013 ai nn. [REDACTED];

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 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.000,00 €.

Millesimi di proprietà: 33,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile non è dotato di ascensore o servo-scala ed è quindi preclusa la possibilità di raggiungere i piani superiori ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica non presente al momento del sopralluogo, la sottoscritta ha fatto redigere dall'arch. [REDACTED] Attestato di Prestazione Energetica in data 17-03-2016 valido fino al 17-13-2026, codice identificativo al Catasto Energetico dei fabbricati al n. 1514600759016

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
IN COMUNIONE LEGALE [REDACTED]
IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI **proprietario/i ante ventennio** al **21/09/1995** .

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal
21/09/1995 al 27/05/2002 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED]

di Cusano Milanino in data 21/09/1995 ai nn. [REDACTED] - trascritto a Milano 1 in data ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
 con [REDACTED] dal 27/05/2002 al 11/07/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito
 di Notaio [REDACTED] in data 27/05/2002 ai nn. 2344 - trascritto a Milano 1 in data
 30/05/2002 ai nn. 35715/22634.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 11/07/2007 al . In for-
 za di atto di compravendita a rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/07/2007 ai nn.
 91542/5965 - trascritto a in data 18/07/2007 ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data antecedente al 1° settembre 1967
 Successivamente (come indicato nell'atto di provenienza)
 Numero pratica: Comunicazione opere interne
 Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
 Per lavori di diversa distribuzione spazi interni
 Presentazione in data 20/12/1985 al n. di prot. 340667

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Immobile edificato in data antecedente al 1° settembre 1967

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012
Zona omogenea:	TRF - Tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)
Norme tecniche di attuazione:	ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno ur- banistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessu- ti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur- banistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer- ciabilità?	NO

Note sulla conformità: nulla da segnalare

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

Trattasi di appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disim-
pegno, due camere e due bagni, oltre locale solaio al piano quinto sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-06-2003

Superficie complessiva di circa mq **77,00**

E' posto al piano: 2-5

ha un'altezza interna di circa: 276 cm

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile nelle parti comuni sono da considerarsi scarse

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: I serramenti esterni sul fronte ballatoio comune sono protetti da inferriate
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - Note: Le condizioni delle facciate sono da considerarsi pessime sul fronte di viale Certosa e buone sul fronte cortile
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle di cotto condizioni: sufficienti - Note: Si riferisce alla pavimentazione del ballatoio comune
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone - Note: Si riferisce alla pavimentazione delle camere e del soggiorno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Si riferisce alla pavimentazione dei bagni e dell'angolo cottura
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse - Note: Si riferisce alla pavimentazione del locale solaio
Plafoni	materiale: tinteggiati con idropittura condizioni: buone - Note: Si riferisce ai plafoni dell'appartamento
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: scarse - Note: Si riferisce al plafone del locale solaio
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti - Note: Si riferisce al portone di ingresso allo stabile
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro condizioni: buone - Note: Si riferisce alla porta di ingresso all'appartamento
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scarse - Note: Si riferisce alla porta di ingresso al locale solaio
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: piastrelle di ceramica

condizioni: **buone****Impianti:**

Ascensore

condizioni: **funzionante** conformità: **non conosciuta**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **non conosciuta**

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non conosciute

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **funzionante** conformità: **non conosciute**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non conosciuta** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **funzionante** conformità: **non conosciuta****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale sono state prese in considerazione le "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", estratti da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", dell'Agenzia del Territorio, dove:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie dei balconi va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;
- per quanto riguarda la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Solaio	superficie lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		77,00		71,75

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: 2-2015

Zona: MILANO Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, CASCINA MERLATA

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1450,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1650,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento non conosciuta

Impianto non a norma.

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

Note: conformità non conosciuta

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a gas metano

Stato impianto: funzionante

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: conformità non conosciuta

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato, tratti da fonti di cui al punto 8.2, relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non

soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

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 a cura dell'Agenzia delle Entrate
 - 2° semestre 2015 Milano - fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA abitazioni di tipo economico – normale: min €/m2 1.450,00, max €/m2 1.650,00
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia redatto da FIMAA - periodo di rilevazione dati II semestre 2014 pubblicati nel mese di marzo 2015 - settore Ovest - zona Accursio: appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare min € 1.300,00 max € 1.700,00

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

stima sintetico-comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	70,00	€ 1.450,00	€ 101.500,00
Solaio	1,75	€ 1.450,00	€ 2.537,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.037,50
Valore corpo			€ 104.037,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.037,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.037,50

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]	71,75	€ 104.037,50	€ 104.037,50

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%)	€ 5.202,00
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **98.835,50**

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 74.127,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 98.835,50

Allegati

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze
- C. Fotografie esterne ed interne dei beni
- D. Planimetria catastale viale Certosa n. 89
- E. Visura storica viale Certosa n. 89
- F. APE viale Certosa n. 89
- G. Informazioni da Amministratore di Condominio
- H. Mail info contratti locazione
- I. Certificato anagrafico storico [REDACTED]
- L. Estratto per riassunto di atto di matrimonio [REDACTED]
- M. Famiglia anagrafica [REDACTED]
- N. Ispezione ipotecaria viale Certosa n. 89 - RG 2313-2015
- O. Atto di compravendita viale Certosa n. 89
- P. Assenza documenti edilizi viale Certosa 89

Data generazione:

18-03-2016

L'Esperto alla stima

[REDACTED]

