
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **853/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 –
Appartamento residenziale
con vano cantina e
locale solaio

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Pec:





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 616, particella 139, subalterno 26

2. Stato di possesso

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Comproprietari

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

Corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Palombino, 6 - Santa Giulia - Milano (Milano) - 20138

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio



Prezzo da libero: € 83.000,00

Prezzo da occupato: € 77.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Santa Giulia**
Via Monte Palombino, 6

Lotto: 001 - Appartamento residenziale con vano cantina e locale solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20138 frazione: Santa Giulia, Via Monte Palombino, 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: T [REDACTED] Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig. [REDACTED] foglio 616, particella 139, subalterno 26, indirizzo Via Monte Palombino, 6, piano 2-S1-4, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 286,63

Millesimi di proprietà di parti comuni: 17,44 millesimi.

Confini: Dell'Appartamento: a Nord-Est Via Monte Cengio, a Sud-Est altra U.I., a Sud-Ovest affaccio sul ballatoio del cortile comune, a Nord-Ovest altre U.I. Del vano cantina: a Sud altre U.I., a Nord corridoio comune. Del piano solaio: a Sud altre U.I., a Nord corridoio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della perizia si trova nel quartiere Santa Giulia in una zona periferica ad uso prevalentemente residenziale del Comune di Milano. L'area è attrezzata con servizi alla residenza e ben collegata dai mezzi pubblici al centro cittadino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Banca Popolare di Lodi (buona), Poste italiane (buona), Centro prelievo Rogoredo - San Donato (buona), Coop supermercato (buona), Farmacia Pennaglia (buona), Farmacia Pennaglia (buona), Farmacia Pennaglia (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trapezio Santa Giulia.

Attrazioni storiche: Parrocchia Sacra Famiglia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 84 - Martini Augusto 110 m, Autobus 88 - Ungheria Rogoredo FS M3 450 m, Rogoredo Metro M3 750 m, Rogoredo FS 750 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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 annotata; A favore di [redacted] contro [redacted]
Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di [redacted]
[redacted] in data [redacted] Iscritto/trascritto a Milano 1 in data
23/03/2005 ai nn. [redacted]
- Ipoteca legale cancellata il 10/01/2013; A favore di [redacted]
[redacted] Importo ipoteca: € 27.694,98; Importo capitale: € 13.847,49; A
rogito di [redacted] in data 11/06/2007 ai nn. [redacted] Iscrit-
to/trascritto a Milano 1 in data 21/06/2007 ai nn. [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] rogito di Ufficiale Giudiziario in data [redacted]
ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Milano 1 in data [redacted] ai nn. [redacted] 1;

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: 500,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-
to della perizia: Spese arretrate: 2.851,42 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: 17,44 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Presente
 Indice di prestazione energetica: Classe Energetica G Eph: 1315,31 Kwh/mqa
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. [redacted] In forza di Donazione - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Milano 1, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: Con annotazione del 21 aprile del 2004 R.p. [redacted] con atto di risoluzione la donazione non ha avuto luogo di conseguenza la proprietà rimane della Sig. [redacted].

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 29/06/2000. In forza di atto di compravendita; trascritto a Milano 1, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/06/2000 al 09/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Milano 1, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Milano 1, in data [redacted] ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note generali sulla conformità: Non è stato possibile visionare le pratiche edilizie relative all'immobile in quanto il fascicolo non risultava reperibile (vedere allegato d alla seguente perizia). Lo stato attuale dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale depositata.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 12/2016 del 08/02/2016
Zona omogenea:	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)

Note sulla conformità:



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28

L'immobile oggetto della perizia si trova al secondo piano ed è costituito da locale soggiorno, camera e servizio. E' dotato di un locale cantina al piano seminterrato e di un vano solaio nel piano sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Monte Palombino, 6

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: 2-S1-4

L'edificio è stato costruito nel: anteriormente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 m; 2,5 m vano cantina e 2 m vano solaio

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **da normalizzare**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gas naturale
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

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: 1-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1800,00

Valore di mercato max (€/mq): 2400,00

Accessori

1. Cantina

identificato al n. Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28 posto al piano



S1 composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 2,45 mq - Destinazione urbanistica: Cantina
 Valore a corpo: € 1500,00

2. Solaio

Identificato al n. Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28 posto al piano 4 - Sottotetto composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq - Destinazione urbanistica: Solaio
 Valore a corpo: € 2000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano 1;
 Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate:
 min.: 1800,00 euro/mq
 max.: 2400,00 euro/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2708,00 euro/mq
 2797,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.immobiliare.it
www.attico.it.

8.3 Valutazione corpi:

Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Solaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	41,00	€ 2.400,00	€ 98.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.400,00
Valore corpo			€ 98.400,00
Valore Accessori			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 101.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Foglio 616, Particella 139, Subalterno 28	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Solaio	41,00	€ 101.900,00	€ 101.900,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 15.285,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese arretrate	€ -2.851,42

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.763,58
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 77.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 83.000,00

Note: Applicata una riduzione del 15% per la non verifica della conformità edilizia dovuta all'irreperibilità della documentazione.

Allegati

- a- Ispezione ipotecaria
- b- Catasto
- c- Atto di compravendita
- d- Accesso agli atti
- e- Rilievo fotografico
- f- Certificazione energetica
- g- Spese condominiali arretrate
- h- Agenzia delle entrate contratti di locazione

Data generazione:
13-04-2017

L'Esperto alla stima

████████████████████

