
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **755/20**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2021 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

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:
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 5, particella 24, subalterno 1

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 5, particella 24, subalterno 701

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 5, particella 24, subalterno 702

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 5, particella 24, subalterno 703

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 5, particella 24, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato da esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5 Comproprietari

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Trento 12 – Casorezzo (Milano) – 20003

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 130.763,50

Prezzo da occupato: € 98.000,00



Beni in **Casorezzo (Milano)**
Località/Frazione
Via Trento 12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Concorezzo (Milano) CAP: 20003, Via Trento 12
Autorimesse [C6] site in Concorezzo (Milano) CAP: 20003, Via Trento 12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 24, subalterno 1, indirizzo Via Trento 12, piano terreno e interrato, comune Concorezzo, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 326,66€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: Via Del Carso; a est: altra proprietà; a sud: Via Trento; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 5, particella 24, subalterno 701, indirizzo Via Trento 12, piano terreno, comune Concorezzo, categoria C/6, classe 1, consistenza 40mq, rendita € 88,83€

Confini:

Confini autorimessa: a nord: stessa proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: Via Trento; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 5, particella 24, subalterno 702, indirizzo Via Trento 12, piano terreno, comune Concorezzo, categoria C/6, classe 1, consistenza 54mq, rendita € 119,92€

Confini:

Confini autorimessa: a nord: stessa proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: stessa proprietà; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 5, particella 24, subalterno 703, indirizzo Via Trento 12, piano terreno, comune Concorezzo, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € 59,96€

Confini:

Confini autorimessa: a nord: stessa proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: stessa proprietà; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 5, particella 24, subalterno 704, indirizzo Via Trento 12, piano terreno, comune Concorezzo, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € 59,96€

Confini:

Confini autorimessa: a nord: stessa proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: stessa proprietà; a ovest: altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché l'appartamento è stato diviso in due appartamenti ed



una porzione del porticato è stata chiusa per ricavarne un locale aggiuntivo.
Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale
Tecnico abilitato: 1.000€
Totale: 1.000€

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona nord di Casorezzo, in prossimità del confine con il comune di Busto Garolfo.

Caratteristiche zona: centrale 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: farmacia Dott. Fulghieri in Viale Europa 8 a 500m circa, , scuola dell'infanzia Ghisolfi in Via Roma 22 a 400m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea Z649 (Milano – Busto Garolfo) a 500m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutata.

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:

nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/09/2020 ai nn. 12979/8562.



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: Non note

Spese condominiali scadute ed insolute: Non presenti

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

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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 20/07/1976. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 26/06/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Pavia in data 20/07/1976 ai nn. 4920/3912.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 08/1959

Tipo pratica: Nulla osta

Oggetto: ampliamento ed apertura porta garage

Rilascio in data 06/02/1959

Numero pratica: 48/1962

Tipo pratica: Licenza edilizia

Oggetto: ampliamento ed ingresso pedonale

Rilascio in data 01/08/1962



Numero pratica: 03/1967
 Tipo pratica: Licenza edilizia
 Oggetto: ampliamento
 Rilascio in data 31/01/1967

Numero pratica: 24/1986
 Tipo pratica: Concessione edilizia
 Oggetto: costruzione scala e porticato
 Rilascio in data 30/10/1986

Numero pratica: 12/1997
 Tipo pratica: Concessione edilizia
 Oggetto: ampliamento autorimessa
 Rilascio in data 17/03/1987

Numero pratica: 29/2000
 Tipo pratica: DIA
 Oggetto: apertura ingresso pedonale
 Rilascio in data 02/05/2000

Numero pratica: 06/2001
 Tipo pratica: Concessione edilizia
 Oggetto: modifiche interne
 Rilascio in data 16/10/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché una porzione del porticato è stata chiusa per ricavare un locale aggiuntivo, l'appartamento è stato suddiviso in due appartamenti ed esiste una copertura nel giardino non presente negli atti di fabbrica.

Regolarizzabili mediante: previa verifica urbanistica della disponibilità della cubatura aggiunta, SCIA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile con pagamento degli oneri, da calcolarsi in base alle disposizioni del Comune, successiva richiesta di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: chiusura porticato con formazione di locale aggiuntivo, frazionamento in due appartamenti.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri per nuovo locale: da calcolarsi a parte

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Zona residenziale – tessuto residenziale diffuso – art.21 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-



Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	40,00%
Altezza massima ammessa:	13m al colmo
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 Concorezzo (Milano) CAP: 20003, Via Trento 12
Autorimesse [C6] site in Concorezzo (Milano) CAP: 20003, Via Trento 12**

L'appartamento, posto al piano terreno nella scala unica del complesso immobiliare, che comprende anche un appartamento al piano superiore, è diviso in due appartamenti.

Un appartamento è composto da ingresso in soggiorno/cucina, camera, bagno, cantina, locale caldaia.

Un appartamento è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera.

L'immobile presenta veranda, cortile, giardino interno ed impianto citofonico.

L'immobile comprende n°4 autorimesse di varie metrature.

Superficie complessiva di circa mq **1.054,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: costruzione originale antecedente al 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione..

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo e doppio vetro**
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Note: le finestre su facciata Via Trento sono munite di grate

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**



Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficiente**
Note: blindata

Rivestimento ubicazione: **locali** materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

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	116,00	1,00	116,00
cantina	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
porticato	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
autorimesse	sup lorda di pavimento	148,00	0,25	37,00
giardino	sup lorda di pavimento	748,00	0,10 fino a 116,00mq+0,02 per la rimanenza	24,24
		1054,00		188,44

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 (500,00€ - 1.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2020 (900,00€ - 1.300,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Casorezzo;



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.): 750,00€ 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	188,44	€ 750,00	€ 141.330,00
Valore corpo			€ 141.330,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.330,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.330,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		188,44	€ 141.330,00	€ 141.330,00

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%)	€ 7.066,50
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Note: fatti salvi gli oneri comunali per l'ampliamento ed aggiunta del nuovo locale come precedentemente indicato a pag. 7.

Giudizio di comoda divisibilità: già diviso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.763,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 98.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.763,50



9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
26-08-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

