

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED] spa

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1032/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.10.2018

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED] [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]

Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/2

Dati Catastali: Foglio 16 , Particella 196 , Sub. 9

2. Stato di possesso

Bene: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: LIBERO

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED] [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

6. Misure Penali



Beni: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 194.750 , 00

Prezzo da occupato: € 146.000,00



Beni in
Località/Frazione
Via

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Arturo Labriola , 11 CORSICO

Quota e tipologia del diritto

50/100 proprietà

- Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

- Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da: Atto di compra-vendita del 28 luglio 2008 Notai [redacted] notaio in
Milano , [redacted]

Trascrizione del 2008 Reg.Particolare [redacted] . Registrata 28.07.2008nnRep. 20030/5194.

Confini: appartamento in un solo corpo : parti comuni , appartamento di terzi , proprietà di terzi , proprietà di terzi

Della cantina : proprietà di terzi , box sub.17 , cantina sub. 4 , corridoio comune, cantina sub. 2.

Del Box : Box sub. 16 , corsello di manovra comune , box sub . 14 , corridoio comune , cantina sub.7 .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: industriale , commerciale , residenziale

Servizi presenti nella zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: importanti centri commerciali , prossimità tangenziale est.

3. STATO DI POSSESSO:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:* del 07.05.2008 . registro particolare 14522 Reg. Gen. 58260 Public. Uffi
[REDACTED] 05/05/2008 Ipoteca Volont.

Derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

4.2.2 *Pignoramenti:*

Trascrizione del 15.06.2017 Registro Particolare 46341 Registro Generale 72341
Repertorio 21804 del 16.05.2017 Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* del 10.05.2016 – Registro Particolare 32269 Registro Generale
50923 Repertorio 18216 del 28.04.2016 . Verbale pignoramento immobili.

Trascrizione del 06.12.2016 – Registro particolare 88359 Registro Generale 139177
Repertorio 54317 del 26.11.2016

Trascrizione del 15.06.2017 Registro Particolare 46341 Registro Generale 72341
Repertorio 21804 del 16.05.2017 Atto esecutivo cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

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: € 1.541,45

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al condomino moroso: € 2.367,41

Millesimi di proprietà: n. 131,34 + n. 8,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

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: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: S

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 195/2006

Intestazione:

Tipo pratica: super Dia Inizio attività

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12.07.2006

Rilascio in data 08.11.2006

Abitabilità/agibilità in data 21.05.2018 al n. di prot.11.2018

7.1 Conformità edilizia:**Conforme****7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna , è stata demolita un tavolato di divisione tra ingresso e soggiorno senza comunicazioni all'ufficio edilizia privata ne variazione della scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Scila

Descrizione delle opere da sanare: modifica di disposizioni interne

Descrizione: di cui al punto **A**

Appartamento : Immobile sito nella zona sud-ovest di Corsico , comune alle porte di Milano . Adiacente alla strada statale vigevanese ed alla tangenziale ovest . Zona caratterizzata da insediamenti recenti con edifici di piccole dimensioni e da grandi centri commerciali gravanti sulla vigevanese (Ikea).

Trattasi nel caso specifico di piccola palazzina edificata nel 2006 , composta da una decina di appartamenti su 2 piani fuori terra ed un piano seminterrato con i box. Ingresso pedonale e accesso carraio con apertura elettrica .Impianto videocitofonico .

L'appartamento è al primo piano e piano mansardato collegati da scala interna . Al primo piano troviamo l'ingresso , il soggiorno doppio , una camera , un bagno , una terrazza sul soggiorno ed un balcone sulla camera e bagno. Al piano mansardato , privo di abitabilità , sono state ricavate in una superficie destinata a locale sgombero 2 camere , un ampio ripostiglio , un bagno ed un terrazzo. Al piano seminterrato c'è la cantina pertinenziale .Un box singolo.

Le finiture sono di buon livello e le condizioni di manutenzione sono buone. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e cucina , il soffitto della mansarda è composto da travi in legno a con perline in legno come rivestimento . I serramenti sono in legno Douglas con doppi vetri e persiane oscuranti esterne in legno. Acqua calda e riscaldamento sono forniti da caldaia a metano autonoma. L'impianto di condizionamento dell'aria è autonomo.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Eventuali comproprietari:

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 - Piena proprietà

cod. Fisc

E' posto al piano: primo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m.2.80

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Componenti edilizie e costruttive:

Balconi materiale: Cemento Armato condizioni:buone

Cancello tipologia: apertura elettrica materiale: metallo condizioni :buone

Infissi esterni tipologia: legno doppi vetri

Infissi interni tipologia: legno

Manto di copertura materiale: lastre ondulate metalliche coibentazione: pannelli isolanti
condizioni: buonePareti esterne materiale: cemento coibentazione: no rivestimento: tradizionale
condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: cemento condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: granito condizioni : buone

Impianti:

Ascensore :no

Citofonico tipologia: video citofono condizioni: buone

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

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: comunale diffusori: radiatori condizioni:buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata includendo oltre alla superficie calpestabile il 100% dei muri interni e non confinanti con altre proprietà ed il 50% dei muri confinanti con altre proprietà ed il 50% dei balconi . La cantina viene calcolata a corpo.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo:

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

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

Valore di mercato max (€/mq): € 2.000,00



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

Stima sintetico analitica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pioltello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Maggiori portali immobiliari nella rete internet. Listino immobiliare Milano e provincia della camera di commercio di Milano TE.MA.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.700,00

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 205.000,00
vizi detrazione del 5 %			€ 194.750,00
spese condominio 2 anni detrazione			€ 3.080,00
Valore corpo			€ 190.000,00
Valore Accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 194.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 194.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	Mq 111	€ 179.750	
B	Box	Mq 13	€ 15.000	

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%)

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.080,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € -

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **194.750,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **146.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **194.750,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Tassa di Registro

Data generazione:

L'Esperto alla stima
Geom. [REDACTED] [REDACTED]