
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

.....

contro:

.....

N° Gen. Rep. **1884/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15 maggio 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studiolumartignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 64, particella 24, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai sigg., ospitati a titolo gratuito.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Stato civile:

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1) - Milano - 20157

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "

Prezzo da libero: €. 106.000,00

Prezzo base d'asta del lotto " pro-quota ":

Prezzo da libero €. 53.000,00



Beni in Milano
 Quartiere Quarto Oggiaro
 via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1)

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Milano CAP: 20157, via Concilio Vaticano II, 8 (già via Aldini, 1)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

- Milano

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (c.f.) proprietà per ½ e (c.f.) proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; foglio 64, particella 24, subalterno **12**, scheda catastale del 13/11/1965, indirizzo via Aldini n. 1, interno 1, scala B, piano T- S1, comune Milano, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 72, rendita €. 429,95.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare e parti comuni, cortile comune, cortile comune altra unità immobiliare e parti comuni.

N.B.= dal sopralluogo non si sono riscontrate delle variazioni rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale tali da non poter garantire la conformità catastale.

Nella visura è ancora riportato l'indirizzo di via Aldini, 1 in luogo di via Concilio Vaticano II, 8.

Pertanto si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano rialzato di un fabbricato condominiale, posto in zona periferica del comune di Milano, all'interno del quartiere di Quarto Oggiaro, situato nelle immediate vicinanze dell'autostrada A/4 Torino – Trieste all'ingresso milanese di Certosa e dell'omonima stazione ferroviaria.

Caratteristiche zona: periferica rispetto al Comune di Milano

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Novate Milanese.

Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani. Nelle immediate vicinanze sono presenti il Parco Walter Chiari e la piscina Daniele Carella.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai sigg. ospitati a titolo gratuito.

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 contro.....;
derivante da: 176-Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: €. 350.000,00; Importo capitale: €. 175.000,00; a rogito di Notaio Maria Bufano in data 25/05/2006 ai nn. 318616/12894; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 05/06/2006 ai nn. 43362/8979.

- Ipoteca giudiziale a favore di contro
.....; derivante da: 0281- DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €. 7.000,00; Importo capitale: €. 5.000,00; Atto giudiziario in data 14/03/2013 ai nn. 13636/2013; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 20/01/2014 ai nn. 2190/274.



- Ipoteca giudiziale a favore di contro; derivante da: 0281- DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: €. 10.000,00; Importo capitale: €. 6.669,38; Atto giudiziario in data 16/11/2016 al n. 59430; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 22/02/2017 ai nn. 12164/2060.

N.B. = Trattandosi di iscrizione dopo la data del pignoramento non risulta opponibile.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro.....; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 19/07/2016 al n. 34533 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 03/08/2016 ai nn. 54384/37082.

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:

Il condominio di via Concilio Vaticano II n.° 8 è amministrato dallo studio per quanto concerne la gestione completa ad eccezione del riscaldamento in quanto, come centrale Termica, è amministrato

In merito alle spese di gestione si riportano i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.019,22 media degli ultimi due anni
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 150,00 (prima rata anticipata 2018) +
Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. 7.599,80 anno 2016 +
€. 7.585,71 anno 2017=
Per un totale di €. 15.185,51
Millesimi di proprietà: 12,44

In merito alle spese di riscaldamento si riportano i seguenti dati:

Spese annue di riscaldamento dell'immobile: €. 707,19 media degli ultimi due anni
Spese di riscaldamento scadute ed insolute nell'ultimo biennio : €. 5.449,94
Spese di riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.157,13



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: (c.f.), per ½ e (c.f.) per ½ ; **Proprietari da ante ventennio** al 25/05/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Matarrese, in data 20/11/1995, trascritto in data 27/11/1995, ai nn. 39746/27349.

Titolari/Proprietari: (c.f.) proprietà per ½ e (c.f.); proprietari dal 25/05/2006 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Bufano, in data 25/05/2006, trascritto a Milano 1, in data 05/06/2006, ai nn. 43361/24563.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967. Dall'atto si evince che successivamente a tale data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o di autorizzazione edilizia.

Pertanto si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	il 31 dicembre 2012.
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Capo II Titolo II). Tessuti urbani a impianto aperto. Art. N.° 15.3 della N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato e distinto con il numero interno 11 (catastalmente n. 1), composto da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto, corridoio, ripostiglio e balcone. All'unità immobiliare è annesso un vano cantina posto al piano cantinato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: - Milano

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **66,00**.

E' posto al piano: rialzato ed S1.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 285..

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in discrete condizioni edilizie e manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: I balconi presentano un parapetto in ferro e laterocemento.
Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in c.a. condizioni: Non verificabili
Fondazioni	tipologia: Non verificabile , presumibilmente in c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone N.B.= la descrizione è riferita alla scala condominiale.
Solai	tipologia: Non verificabili , presumibilmente in c.a.e laterocemento.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: Non verificabili



Travi materiale: **Non verificabile** , presumibilmente in c.a condizioni:
Non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello L'immobile è privo di recinzione e cancello. E' altresì presente una sbarra elettrica per delimitare e controllare l'accesso delle auto ma non quello pedonale.

Infissi esterni tipologia: **ante a battente singole e doppie**
materiale: **legno con vetro singolo.**
protezione: **tapparelle in ferro** condizioni: **sufficienti.**
Cassonetti in legno non coibentati.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno ed a soffietto in plastica.**
condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **Non rilevata** condizioni:
non verificate

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **Non verificabile** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento ad eccezione della camera da letto dove è presente una pavimentazione in parquet.**
condizioni: **sufficienti.**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro e legno tamburato**
accessori: **blindato** condizioni: **buone**
- Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare.

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina per la sola parete dell'angolo cottura.**
materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo.**
condizioni: **buone**
N.B.= la descrizione è riferita alla scala condominiale.



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilenea condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla
Ascensore	Presente, del tipo a funi.
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non è stato possibile verificarla. N.B.= sono presenti alcuni cavi esterni.
Fognatura	tipologia: Non verificabile rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : Non rilevata condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile accertarla.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla. N.B.= impianto idrico centralizzato così come per la produzione di acqua calda
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente conformità: Non è stato possibile verificarla. - Note: E' presente la sola predisposizione.
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni funzionante conformità: Non è stato possibile verificarla.



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

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	SI
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 66,00	1,00	Mq. 66,00
		Mq. 66,00		Mq. 66,00

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: Primo 2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.450,00

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

In particolare è stato applicato il valore medio indicato dalle tabelle OMI.

Accessori

A

1. Balcone

Posto al piano rialzato- Sviluppa una superficie complessiva di 10,12 mq.

Valore a corpo: € 7.700,00

A

2. Cantina

posta al piano cantinato composta da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 10,28 mq.

Valore a corpo: € 3.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

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 - primo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):
€/mq. 1.525,00.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone e Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	Mq. 66,00	€ 1.525,00	€ 100,650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100,650,00
Valore corpo			€ 100,650,00
Valore Accessori			€ 10.700,00
Valore complessivo intero			€ 111.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone e cantina.	Mq. 66,00	€ 111.350,00	€ 55.675,00

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%)	€ 2.783,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto " pro-quota ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 52.891,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 53.000,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 105.782,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	€. 106.000,00


















Data generazione:
16-03-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon



ELENCO ALLEGATI:

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visure catastali.pdf
-  All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
-  All. N.° 07 - Doc. Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Raccomandata alle parti.pdf
-  All. N.° 11 - Descrizione del bene.pdf
-  All. N.° 12 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 13 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 14 - Atto compravendita.pdf
-  All. N.° 15 - Certificazione notarile ventennale.pdf

