



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 951/2016 e 1569/2019
riunite

Giudice dell'esecuzione
Ill.ma DOTT.ssa SILVIA VAGHI

Procedura promossa da
CONDOMINIO DI VIA MAC MAHON, 42 – MI
Debitori

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Milano – Via Mac Mahon n 42



Custode giudiziario
DOTT.SSA PAOLA PARISI

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE SINTETICOLotto **001**

| | | |
|--|----------|--|
| Corpo: | A | Appartamento |
| | | Via Mac Mahon 42 - Milano |
| Livello | | Piano Rialzato |
| Categoria: | | Abitazione economica [A/3] |
| Dati Catastali: | | foglio 219 , particella 96 , subalterno 2 |
| Diritto e quota | | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| Stato occupativo: | | libero |
| Contratti di locazione in essere | | nessuno |
| Comproprietari | | nessuno |
| conformità urbanistica: | | verificata - conforme |
| conformità edilizia: | | verificata - conforme |
| conformità catastale: | | verificata - conforme |
| superficie comm. lorda: | mq | 118 |
| valore di mercato stimato | € | 472.000,00 |
| valore di mercato per quota | € | 472.000,00 |
| Prezzo da libero: | € | 442.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima) | | |
| Prezzo da occupato: | € | 354.000,00 |
| (al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%) | | |

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Mac Mahon n. 42 appartamento ad uso abitazione di tipo economico [A/3], posto al PR, avente accesso dalla porta di fronte all'ingresso comune, composto di 4 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, 2 bagni, lavanderia, 2 ripostigli e cabina armadio

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq 118





Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

... - Codice fiscale
Codice fiscale

intestatarci per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: a circa 500 mt fermate MM2 Cimiano e Crescenzago – a circa 1 km stazione Centrale di Milano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 800 mt svincolo tangenziale est A51 - Gobba

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente agli anni 30 del secolo scorso, accatastato nel 1940 e dichiarato abitabile nel 1934

- **struttura:** muratura ordinaria
- **copertura:** a padiglione e a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco
- **accesso:** portone metallo e vetro;
- **scala interna:** gradini in marmo – pianerottoli in palladiane
- **ascensore:** presente, accessibile dal piano rialzato;
- **portineria:** non presente.

Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione di tipo economico **[A/3]**, posto al PR,

Corpo A

Appartamento

- **esposizione:** doppia- nord/sud
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,50 circa;
- **servizio di portineria :** /
- **condizioni generali dell'appartamento:** discrete
- **porta d'accesso:** a battente in legno/ ferro rinforzato
- **porte interne:** a battente in legno/rasomuro- scrigno / scorrevoli
- **tavolati interni:** laterizio forato / cartongesso
- **pavimenti:** cemento liscio e pannellatura in legno
- **infissi esterni:** in pvc doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **inferriate:** /
- **zanzariere:** /
- **servizio igienico n1 :** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- **servizio igienico n2 :** attrezzato con lavabo, wc, bidet e vasca;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente - video
- **imp. elettrico:** sotto traccia – non completato in alcune parti
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato
- **parabola :** presente - condominiale
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas installato in cucina con tubi di scarico a vista nell'appartamento e sfocianti in facciata verso cortile interno;
- **impianto di condizionamento:** presente

Certificazioni energetiche

Presente – allegato

Codice identificativo: **1514601556417**

Validità sino a: **31/05/2027**

Classe energetica: **E**

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

contro

- Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Codice fiscale

Con ATTO NOTARILE PUBBLICO - atto di compravendita a firma del Dott.
18/01/2002 rep. n. 86498/20357 (notaio in Milano)

data

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **21/01/2002** ai nn. **4211/3137**

a favore di

Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

- Codice fiscale

Con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - atto di divisione a firma della
Dott.ssa Palombo Mirella in data 20/11/1997 rep. n. 47232 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **09/12/1997** ai nn. **44803/30798**

a favore di

Codice fiscale

relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

contro

Codice fiscale

relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3

- Codice fiscale

- Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42

(foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3 ciascuno in regime di separazione dei beni

Note alla sezione 'D'

SI PREMISE: - CHE IN FORZA DI:

A)

ATTO IN DATA 19 MAGGIO 1956 N. 1912/1227 DI REPERTORIO NOTAIO REGISTRATO A

GENOVA - ATTI PUBBLICI - IL 7 GIUGNO 1956 N. 28646 VOL. 762, TRASCRITTO A CHIAVARI IL 29 MAGGIO 1956

AI NN. 1871/1727 (SI FA AVVERTENZA CHE IN DETTO ATTO LA SIGNORA ... IN SECONDI DI

... È STATA PER ERRORE MATERIALE INDICATA COME ... ESATTAMENTE

... A, GIUSTI TUTTI GLI ALTRI DATI DELLA STESSA PERSONA);

B)

SUCCESSIONE IN MORTE DI ... NATO A ... SENZA TESTAMENTO DECEDUTO

IL 16 SETTEMBRE 1980 A MILANO, LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL QUALE È STATA REGISTRATA

ALL'UFFICIO REGISTRO SUCCESSIONI DI MILANO IN DATA 17 SETTEMBRE 1982 AL N. 6348;

C)

,- Codice fiscale
 A - Codice fiscale
) - Codice fiscale

ATTI ANTERIORI AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 13/06/2016 ed in data 22/11/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dall'Avv. _____, notaio in Milano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

nessuna

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Ipotecche volontarie:

➤ **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **14/06/2010** ai nn. **35299/774A** derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma del Dott. _____ in data 10/06/2010 rep. n. 8822 /1658 (notaio in Paderno Dugnano - MI)

a favore di

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - Sede VICENZA (VI) - Codice fiscale 00204010243

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42 (foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

,- Codice fiscale)

- Codice fiscale

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Mac Mahon 42 (foglio **219**, mappale **96**, sub **2**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno

Capitale **€ 310.000,00**

Tasso interesse semestrale **1.54%**

Totale **€ 620.000,00**

Durata **30 anni**

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche giudiziali:

nessuna

Ipotecche legali:

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo _____ con sede in _____
20149 Milano che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 54,90 mm

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

€ 3.000,00 circa all'anno di gestione ordinaria

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
€ 2.526,72 già deliberate in data 03.07.2019 e non interamente scadute

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima

**la gestione non segue l'anno solare quindi il biennio comprende
attuale gestione 01.07.2021-30.06.2022 per € 3.360,48 da preventivo
precedente gestione 01.07.2020-30.06.2021 per € 3.007,78 da consuntivo
per complessivi € 6.368,26**

debito totale maturato dall'esecutato

complessivamente, scaduto e non: € 50.036,83 di cui € 47.510,11 gestione ordinaria ed € 2.526,72 gestione straordinaria

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi

nessuno

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

riscaldamento/acqua potabile/ascensore/antenna/citofoni

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relative alla falda acquifera, ecc

nessuna problematica segnalata

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è dotato di ascensore ma non è attualmente usufruibile da soggetti portatori di disabilità per la mancanza di adeguato accesso al medesimo

Regolamento di condominio

Presente - allegato

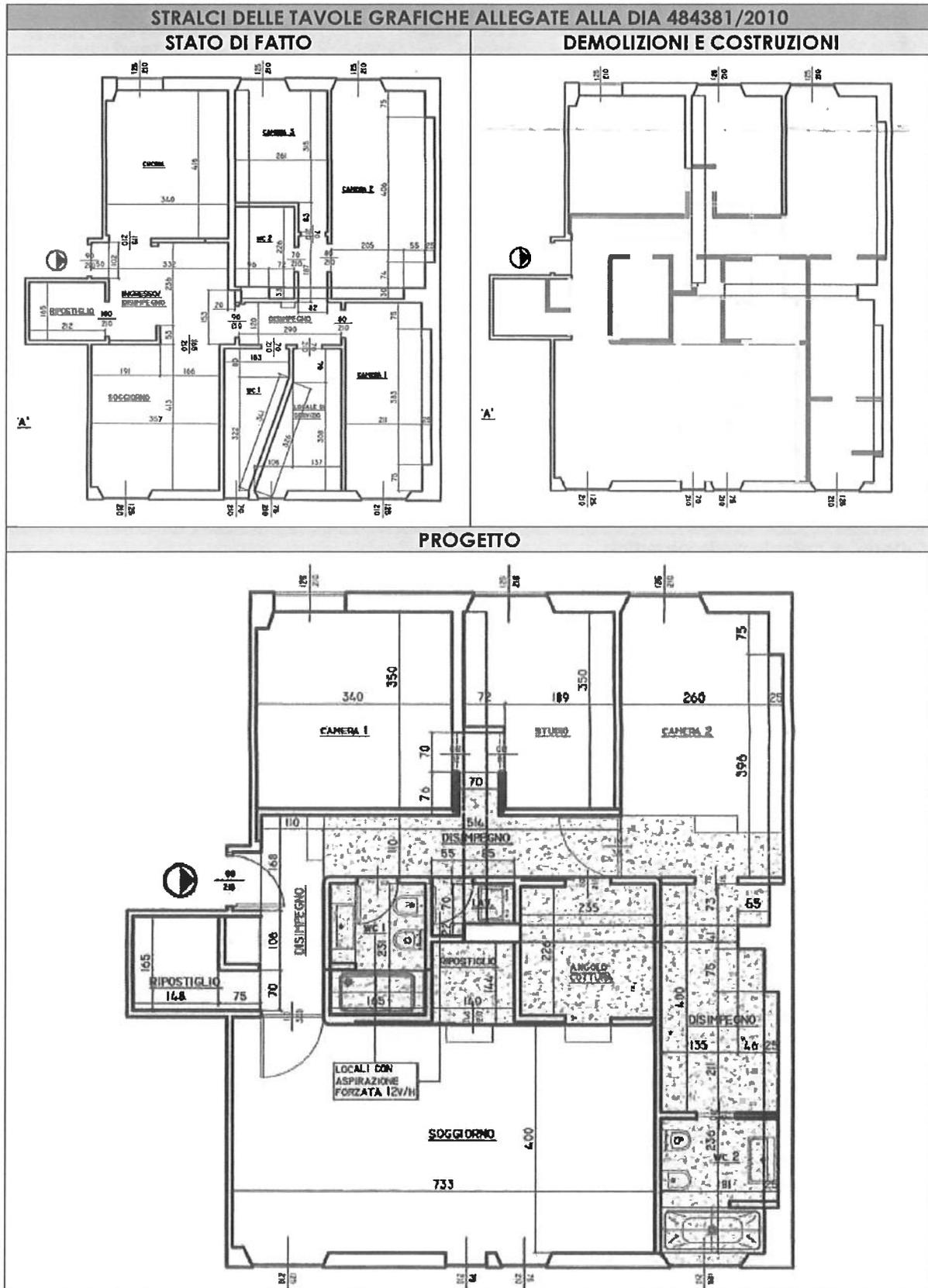
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

PGT: azionamento - prescrizioni – vincoli

PGT approvato con Delibera n 34 Seduta Consiliare del 14/10/2019

Riquadro 2

- **DIA** del 15/06/2010 PG 484381/2010 - demolizione e ricostruzione tavolati interni per nuova suddivisione dei locali
- **Comunicazione Inizio Lavori** del 15/06/2010 PG 484402/2010
- **Comunicazione Di Fine Lavori E Certificazione Di Collaudo Finale** del 07/05/2018
Documento fornito dalla parte, tecnico autore delle pratiche edilizie



- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25% qualora non comunicanti

| TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001 | | | | |
|---|-------------------|--|---------------------|--|
| corpo | destinazione | superficie esterna lorda SEL (m ²) | rapporti mercantili | sup. commerciale lorda (m ²) |
| A | Appartamento – PR | 118 | 1,00 | 118 |
| | totale | 118 | | 118 |

9. STIMA

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Milano (MI)
Via Mac Mahon, 42, 20155 Milano MI, Italia

ZONA CENISIO, FARINI, SARPI

Posizione Zona Semicentro Tipologia Pre-valore Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 2.389 | Euro 2.664 | Euro 2.938 |

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 4.020 | Euro 4.832 | Euro 5.645 |

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 3.558 | Euro 4.279 | Euro 5.001 |

Considerando tutti gli elementi sopra descritti prendendo in esame **unità immobiliari** aventi caratteristiche funzionali, tipologiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, al netto dello stato manutentivo che si ritiene possa essere classificato come **sufficiente/discreto** per la presenza di porzioni non ancora terminate, si ritiene che possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa **€/mq 4.000,00**

Il prezzo medio unitario di mercato per unità residenziale così determinato viene **applicato alla superficie commerciale** del bene di interesse come esplicitata nella **tabella di determinazione delle consistenze**

| VALUTAZIONE BENI | | | | |
|-------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|--|
| descrizione | sup. comm. lorda (m ²) | prezzo medio unitario di mercato (€/m ²) | valore di mercato intero 1/1 € | valore di mercato di diritto e quota € |
| Appartamento - PR | 118 | 4.000,00 | € 472.000,00 | € 472.000,00 |
| Lotto 1 | | | € 472.000,00 | € 472.000,00 |

| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | |
|--|---------------------|
| Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: | € 472.000,00 |
| Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | -€ 23.600,00 |
| Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede | -€ 6.368,26 |
| Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono | -€ 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: | € 442.031,74 |

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

Committente: Tribunale di Milano

Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare

Data sopralluogo: 24/04/2018 e 28/01/2022

Data valutazione: 03/03/2022

Data relazione: 03/03/2022

Ubicazione immobile: Milano – via Mac Mahon 42

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 03/03/2022

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
NICOLETTI
ELISABETTA CAROLINA
architetto
12781

Elisabetta Nicoletti