

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **154/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Comareda
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Ufficio [A10]

Dati Catastali: foglio 299, particella 138, subalterna 502

Categoria: Locali di deposito [C2]

Dati Catastali: foglio 299, particella 138, subalterna 503

2. Stato di possesso

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via degli Alerami 1 - Milano (Milano) - 20148

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 96.000,00

Prezzo da occupato: € 76.000,00

Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione
via degli Alerami, 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici [A10] sito in Milano (Milano) CAP: 20148, via degli Alerami 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà: 1/1, foglia 299, particella 138, subalterna 502, indirizzo via degli Alerami, 1, piano 51, comune Milano (MI), categoria A/10, classe 5, consistenza 2,5, superficie 69, rendita € 1.517,09

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

43,71/1000 per tutta la proprietà riferita a [REDACTED] (quindi tutti i beni del Lotto)

Confini:

NORD: parti comuni;

EST: terrapieno;

SUD: terrapieno;

OVEST: sub. 503 di proprietà e locali di altra proprietà.

Locali di deposito [C2] sito in Milano (Milano) CAP: 20148, via degli Alerami 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] - Proprietà: 1/1, foglia 299, particella 138, subalterna 503, indirizzo via degli Alerami, 1, piano 51, comune Milano (MI), categoria C/2, classe 10, consistenza 23 mq, superficie 25 mq, rendita € 95,03.

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

43,71/1000 per tutta la proprietà riferita a [REDACTED] (quindi tutti i beni del Lotto)

Confini:

NORD: altra proprietà;

EST: sub. 502 di proprietà;

SUD: terrapieno;

OVEST: altra proprietà.

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserito in un quartiere esclusivamente residenziale, immerso nel verde ed appartiene ad una palazzina di un complesso residenziale costruito ai primi anni '70. Il contesto è signorile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso data l'adiacenza all'arteria di via dei Raspigliosi che alimenta il traffico veicolare su Milano. Seppur presenti i parcheggi risultano scarsi.

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

Importanti centri limitrofi: Stadio San Siro.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: a 250 m è presente la fermata SAN SIRO della linea metropolitana linea 5

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libera.

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 osservamento 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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Nataia Paola Lavisetti in data 17/01/2006 ai nn. 283570/40411; Iscritta/trascritta a RR.II. MILANO 1 in data 25/01/2006 ai nn. 5560/1018;
NOTE: Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Iscritto al Tribunale di Milano in data 04/01/2017 ai nn. 33 iscritta/trascritta a RR.II. MILANO 1 in data 07/02/2017 ai nn. 8391/5688;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Costituzione di Fonda Patrimoniale a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED] rogito Nataia Paola Lavisetti in data 20/05/2009 ai nn. 294771/47358 iscritta/trascritta a Conservatoria MILANO 1 in data 25/05/2009 ai nn. 26231/16308

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: 1.200,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: sono state deliberate le opere di manutenzione straordinaria della rete fognatura condominiale (richieste fondi ancora da chiedere).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5.045,33 €. Per il dettaglio si allega estratto conto ricevuto dall'amministratore.

Millesimi di proprietà: 43,71/1000 per l'ufficio e locale di deposito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. La porta di accesso all'immobile non è conforme alla normativa vigente.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega regolamento di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 58,73 kWh/m²*anno (calcolo secondo procedura del DGR 8745 del 22.12.2008)

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica F (calcolo secondo procedura del DGR 8745 del 22.12.2008)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/1
in comunione di beni con il coniuge ██████████
proprietari ante ventennio al 17/01/2006.

Per il entrambi gli immobili:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Natalia Pietro Villa, in data 29/05/1973, ai nn. 123506/9226; trascritta a RR.II. MILANO 1, in data 08/06/1973, ai nn. 20197/17173.

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████ il ██████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/1
dal 17/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

Per il entrambi gli immobili:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Natalia Paola Lavisetti, in data 17/01/2011, ai nn. 283569/40410; trascritta a RR.II. MILANO 1, in data 25/01/2006, ai nn. 5559/3180.

NOTE: nel presente atto, l'immobile pur essendo di proprietà comune, la vendita è stata effettuata unicamente dalla signora ██████████. Si precisa che l'acquisto si è comunque perfezionato essendo spirato il termine per l'annullamento della vendita (ex art. 184 c.c.)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 299715.400/86

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: aumento di superficie a seguito di trasformazione di locale da magazzino senza permanenza di persone a deposito con permanenza di persone.

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Rilascio: mai rilasciato

Abitabilità/agibilità in data 26/10/1982

Numero pratica: n° 4377.171/1995

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permessa di Costruire in sanatoria

Per lavori: Trasformazione di interrato in direzionale per 62 mq.

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Rilascio: 23/03/2010 n. 439

Abitabilità/agibilità in data 08/07/2010

7.1 Conformità edilizia:

Uffici [A10] e Locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici [A10] e Locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. 24 del 11 settembre 2017
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici [A10] e Locali di deposito [C2] di cui al punto A

Ufficio da 62 mq con locale di deposito da 24 mq accessibile direttamente posti al primo interrato di palazzina principalmente residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ } - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuna

Superficie complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

Ristrutturato: 2000-2010

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2,65 m con ribassamenti a 2,20 m

L'intera fabbrica è composta da n. 5 piani complessivi di cui fuoriterra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buona

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio ed il deposito seppur abbandonati dall'esecutato sono in un discreto stato manutentivo. Le finiture sono di recente realizzazione. La distribuzione interna è razionalmente applicata. L'unità immobiliare presenta ribassamenti nei locali ufficio. L'assenza di alimentazione elettrica non ha permesso la verifica di funzionamento di impianto elettrico e sistema di riscaldamento e raffrescamento in pompa di calore. I rapporti areanti dell'ufficio sono garantiti da una ampia apertura su intercapedine dell'immobile, mentre l'illuminazione è garantita da un sistema artificiale.

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

Infissi esterni	tipologia: a vasistas materiale: ferro monovetro protezione: nessuna condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone NOTE: le ante sono nascoste nell'arredo fisso presente nell'immobile
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: pavimento galleggiante in laminato tipo legno (in ufficio) condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura e ribassi in cartongesso condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone NOTE: nel locale ad uso ufficio vi è boiserie a parete
Impianti:	
Ascensore	tipologia: non identificata condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Citofonico	tipologia: audio-video condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile data la mancanza di alimentazione elettrica
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile
Acqua Calda Sanitaria	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in multistrato generatore: boiler elettrico condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
Locali di deposito	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
		86,00		74,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziaria

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2017

Zona: Periferica/IPPODROMO, CAPRILLI, MONTE STELLA

Tipologia: Uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 3000

Accessori:

Nessuno

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2010

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non si è a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonoma con pompa di calore con emissione a split

Stato impianto: non identificato

Potenza nominale: Non disponibile

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2010

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si è a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Tipologia di impianto: autonoma con pompa di calore con emissione a split

Stato impianto: non identificato

Potenza nominale: Non disponibile

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2010

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si è a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori.

Note ascensori montacarichi: Non si è a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano (MI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano (MI);

Agenzie immobiliari e/a assessori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 2.000,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	62,00	€ 1.400,00	€ 86.800,00
Locale di deposito	12,00	€ 1.400,00	€ 16.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [A10] con locale di deposito [C2]	74,00	€ 103.600,00	€ 103.600,00

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%)	€ -5.180,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.400,00
Spese tecniche di regalizzazione urbanistica e/a catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.020,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 76.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 96.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Spese condominiali
- all. 5 – Condono del 1995
- all. 6 – Agibilità
- all. 7 – Regolamento di condominio
- all. 8 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 9 – FAC-SIMILE di APE
- all. 10 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 11 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 20-01-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia