
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2455/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.10.2018 ore 10.50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico:

Appartamento residenziale e cantina.

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Colombo
Email: giuseppe@studiocolombozara.it
Pec: info@pec.studiocolombozara.it



INDICE SINTETICO

IMMOBILI SITI IN MILANO, VIA LEPONTINA, 7.

LOTTO 1:

Appartamento residenziale e cantina – Subalterno 7

Via Lepontina, 7 – Milano – 20159.

1. Identificazione dei beni:

Dati catastali: Foglio 187, Particella 169, Subalterno 7;
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3].

2. Stato di possesso:

Proprietari:

a. _____ per la quota di 1/1.

L'immobile risultava occupato al momento del sopralluogo dalla
tà di proprietaria.

quali-

3. Attuali e precedenti proprietari:

Continuità delle trascrizioni: Sì, verificata attraverso certificato notarile e iscrizioni ipotecarie.

4. Vincoli ed oneri giuridici:

Creditori iscritti:

5. Descrizione dell'immobile.

6. Valutazione:

- Prezzo da occupato: € 234.500,00
- Prezzo da libero: € 260.500,00



Lotto Unico: Appartamento residenziale e cantina

Beni in **Milano (Milano)**

Via Lepontina, 7

L'immobile oggetto della perizia è situato in zona semi centrale, posta a Nord del Comune di Milano. Le aree limitrofe sono costituite prevalentemente da edifici residenziali. La zona è servita dai mezzi pubblici e ben attrezzata di servizi alla residenza. E' provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'area è soggetta a traffico locale e presenta zone destinate a parcheggio a pagamento.

Caratteristiche limitrofe: Prevalentemente residenziale.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Bruno Munari, Giardino Santa Maria alla Fontana.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici:

- Autobus 70, Cim. Bruzzano - Ceresio, 220 m;
- NM3 Bus, San Donato M3 – Comasina M3, 300 m;
- Filobus 91, Lotto – Isonzo, 300 m;
- Filobus 92, Bovisa Fn – Isonzo, 300 m;
- Tram 2, Bausan – Negrelli, 220 m;
- Tram 4, P.zza Castello – Parco Nord, 220 m.

Servizi offerti dalla zona:

- Careffour supermercato, qualità buona;
- Ufficio postale, qualità buona;
- Banca Intesa San Paolo, qualità buona;
- Farmacia Maccioni, qualità buona.

Conformità urbanistica:

- Strumento Urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio;
- In forza della delibera: n. 16 del 22/05/2012;
- Zona: tessuto compatti a cortina (Art. 15.2);
- Note: nessuna.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento residenziale e locale cantina accessorio sito in Milano, Via Lepontina, 7, distinto al Subalterno 7.

Catasto Fabbricati:

- Intestazione:
- Identificativi: Foglio 187, Particella 169, Subalterno 7;
- Indirizzo: Via Lepontina, 7, Piano 2-S1, Comune di Milano;
- Classamento: Categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 684,31;
- Confini:
 - o Per l'appartamento: a Nord cortile di proprietà condominiale, a Est vano scala comune, a Sud altra proprietà e Via Lepontina, a Ovest facciata in aderenza.
 - o Per la cantina: a Nord corridoio comune, a Est altra proprietà, a Sud Via Lepontina, a Ovest altra proprietà.



Conformità catastale:

La planimetria catastale risulta conforme con quanto rilevato durante il sopralluogo, ad eccezione della compartimentazione del balcone con affaccio a Nord-Est attraverso serramenti in alluminio.

- Differmità: il balcone con affaccio sul cortile interno, risulta chiuso con serramenti in alluminio;
- Descrizione delle opere da sanare: chiusura del balcone con affaccio sul cortile interno con serramenti in alluminio;
- Regolarizzabili mediante: Rimozione dei serramenti realizzati e ripristino del balcone esterno;
- Oneri totali: € - .

Pratiche edilizie:

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presentata il 16/04/2018, presso il comune di Milano, di cui si allega documentazione:

- Identificativo: Denuncia delle opere edilizie;
Pratica n. 437, del 13.02.1954, intestata a Soc. Imm. Lepontina Centro s.r.l.;
Lavori: Costruzione ad uso abitazione.
- Identificativo: Richiesta di sopralluogo per il rilascio di abitabilità;
Pratica del 27.03.1956.

Conformità edilizia:

Confrontando le planimetrie dell'immobile con lo stato di fatto e quanto presente agli atti nelle pratiche edilizie denunciate, non si sono riscontrate difformità in merito alla suddivisione delle tramezze interne. Ad eccezione della compartimentazione del balcone con affaccio a Nord-Est attraverso serramenti in alluminio.

- Differmità: il balcone con affaccio sul cortile interno, risulta chiuso con serramenti in alluminio;
- Descrizione delle opere da sanare: chiusura del balcone con affaccio sul cortile interno con serramenti in alluminio;
- Regolarizzabili mediante: rimozione dei serramenti realizzati e ripristino del balcone esterno;
- Spese per opere edili: € **1.000,00**.

2. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile, a destinazione d'uso appartamento residenziale con locale cantina accessorio, risultava utilizzato dalla quale proprietaria.

Quota e tipologia del diritto:

1. **1/1 di**
Codice Fiscale:
Residente in Via Lepontina, n. 7.



2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- **Titolare/Proprietario:**
dal 29/07/1999 ad oggi (attuale proprietario);
In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Biotti, in data 29/07/1999, ai nn. 753, registrato e trascritto a Milano 1 in data 03/08/1999, ai nn. 44059/29592.
- **Titolare/Proprietario**
dal 18/04/1995 al 03/08/1999;
In forza di atto notarile, accettazione espressa di eredità, a rogito del notaio Mascheroni Antonio, in data 12/07/1995, al n. 100665, registrato e trascritto a Milano 1 in data 03/08/1995, ai nn. 29787/20525.
- **Titolare/Proprietario**
proprietaria ante ventennio al 03/08/1995.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;
- Concezioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuna;
- Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

Iscrizioni

- Atto notarile pubblico – Accettazione espressa di eredità. A favore di
A rogito del notaio Mascheroni Antonio in data
12/07/1995 al n. 100665, registrato a Milano 1 in data 03/08/1995 ai nn. 29787/20525.
- Atto giudiziario – Impugnazione di acquisti per causa di morte. A favore di
A rogito di Tribunale di Monza in data 07/02/1996 al
n. 1709, registrato a Milano 1 in data 28/02/1996 ai nn. 7972/6139.
Note: Cancellazione con annotazione presentata il 03/11/1999 ai n. 2747/55430.
- Atto giudiziario – Verbale di conciliazione per accertamento della qualità di erede. A favore di
A rogito di Corte d'appello in data
08/07/1998 al n. 1837, registrato a Milano 1 in data 15/12/1998 ai nn. 54269/36520.
- Atto amministrativo – certificato di denunciata successione. A favore di
A rogito di Ufficio del registro di Milano in data
29/05/1998 ai nn. 9385/95, registrato a Milano 1 in data 27/02/1999 ai nn. 8847/6113.
Note: successione testamentaria, data di morte 18/04/1995.

NOTE: si precisa che la _____ **e Parti citate hanno raggiunto un accordo transattivo trascritto press a Milano 1, il 15.12.1998 con i nn. 52469/36520.**



Pignoramenti

- Pignoramento a favore di

rogito di Ufficiale Giudiziario, in data 04/10/2017 al n. 39458; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 19/10/2017 ai nn. 73904/50162.

Altre Trascrizioni: nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

Misure penali: nessuna.

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della stima, identificato al subalterno 7, è situato al piano secondo di una palazzina residenziale alla quale si accede da Via Lepontina. L'intero fabbricato, è composto da n. 6 piani complessivi, di cui fuori terra n. 5 e seminterrati n. 1. Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato risulta essere sufficiente.

L'appartamento è costituito da una zona ingresso – disimpegno, un locale soggiorno pranzo comunicante con la cucina, due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. I locali hanno un'altezza utile interna di circa m 2,95. Possiede un vano cantina accessorio, costituito da un unico locale, posto al piano interrato.

Superficie complessiva dell'appartamento è di circa mq **78,00**

L'appartamento è posto al piano: secondo.

Accessori:

1. Cantina, identificato catastalmente al foglio 187, particella 169, subalterno 7, piano S1.

Il locale cantina è posto al piano seminterrato, è costituito da un unico locale con una superficie di mq 6,55.

5.1 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento residenziale, subalterno 7:**

Infissi esterni	Serramenti di tipo finestrato a doppia anta a battente, composti da vetro singolo e telaio in legno. Da ristrutturare. Sistemi di protezione di tipo a tapparella in pvc.
Pavimentazione	Pavimentazione interna in marmo nei locali disimpegno e cucina, in parquet nelle camera e in ceramica nel locale bagno, in buono stato conservativo.
Infissi interni	Porte a battente in legno, in buono stato conservativo.
Facciate esterne	Le facciate, con affaccio sul cortile interno, sono intonacate. Stato di conservazione da ristrutturare.

Componenti impiantistiche dell'appartamento residenziale, subalterno 10:

Impianto elettrico: Esistente.

Impianto non a norma in quanto non è stato possibile reperire documentazione inerente la conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Presente.



Tipologia di impianto: centralizzato,

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima, risultava presente sistema di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa, e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria posto all'interno del locale cucina.

Condizionamento e climatizzazione: Non esistente.

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

Impianto antincendio: Non esistente.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,80	0,5	2,90
Cantina	sup lorda di pavimento	6,55	0,4	2,62
			Totale mq	83,52

5.2 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.992,00 circa.
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 338,00.
- **Millesimi di proprietà:** - millesimi di proprietà.
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile.
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato.
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.
- **Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica E Eph: 102,22 Kwh/mqa.
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato.
- **Avvertenze ulteriori:** Non specificato.



5. VALUTAZIONE:

La seguente valutazione immobiliare viene effettuata con criterio di stima sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo simili a quello in esame.

6.1 – FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Milano;
Conservatoria de Registri Immobiliari di Milano 1;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Milano.

6.2 – AGENZIE IMMOBILIARI E OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2-2017

Comune: Milano

Zona: Semicentrale/CENISIO, FARINI, SARPI

Tipologia: Abitazioni civili

Tipo di destinazione: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 2.550,00 euro

Valore di mercato max. (€/mq): 3.700,00 euro

Altre fonti di informazione:

www.immobiliare.it

www.attico.it / www.casa.it

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

3.282,00 euro/mq

3.800,00 euro/mq

6.3 – VALUTAZIONE CORPI

Subalterno 7, Abitazioni di tipo economico [A3]

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residen- ziale e cantina.	83,52	€ 3.300,00	€ 275.616,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo:			€ 275.616,00
Valore corpo:			€ 275.616,00
Valore complessivo diritto e quota:			€ 275.616,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Subalterno 7. Appartamento residenziale e cantina.	Abitazione di tipo economico [A3]	83,52	€ 275.616,00	€ 275.616,00

6.4 – 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%)	€ 13.780,00
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:	€ 338,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

6.5 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 260.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 234.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 260.500,00

ALLEGATI:

- a- Ispezioni ipotecarie;
- b- Catasto;
- c- Atto di compravendita;
- d- Accesso agli atti;
- e- Rilievo fotografico;
- f- Certificazione energetica;
- g- Spese condominiali arretrate;
- h- Agenzia delle entrate, contratti di locazione;
- i- Atto di pignoramento.

Data:
02-08-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Colombo

