



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 303-17

promossa da: **Condominio Via Rinuccini n. 1 – Milano**

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2018 ore 11:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Trentini Caterina**

Custode: **Dott.ssa Parisi Paola**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione + cantina

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I754O
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano
Telefono: 3280451910
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ottavio Rinuccini n.1

Lotto: Abitazione con cantina ed area cortilizia pertinenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Dati Catastali: foglio 197, particella 119, subalterno 48

2. Stato di possesso: da considerarsi libero.

L'immobile risulta abitato dalla

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

4. Creditori Iscritti:

Procedente: Condominio Via Rinuccini n. 1 – Milano

5. Comproprietari:

➤ 99/100 in regime di separazione dei beni

➤ 1/100 in regime di separazione dei beni

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Importo stimato

Prezzo da libero: € 94.653,12

Beni in Milano (Milano)
Via Ottavio Rinuccini n.1 piano terra ed S1

Lotto: Abitazione con cantina e area cortilizia pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: Milano – (Mi), Via Ottavio Rinuccini n.1 - piano T – S1

Quota e tipologia del diritto

- 99/100 in regime di separazione dei beni
- 1/100 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (99/100 in regime di separazione dei beni) e
(1/100 in regime di separazione dei beni)

foglio 197, particella 119, subalterno 48

Via Ottavio Rinuccini n.1, comune Milano, categoria A4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie totale 66 mq/superficie totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 255,65

Derivante da: variazione nel classamento (n. 131227.1/2005) del 03/12/2005 protocollo n. MI0809133 in atti dal 03/12/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4145 Confini:

- appartamento in senso orario da Nord: altra proprietà al mappale 118 e 106, Via Rinuccini, androne comune condominiale, altra unità, cortile comune
- cantina in senso orario da Nord : cantina altra proprietà per due lati, corridoio comune, cantina altra proprietà

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si segnalano la realizzazione di soppalco per l'intera superficie della stanza con spostamento della scala d'accesso allo stesso e nuovo ridistribuzione degli spazi interni con creazione e spostamento di muri interni.

Regolarizzabile mediante: ripristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: le opere sono descritte, in base alla difformità catastale e lo stato dei luoghi sono soggette a sanatoria.

Note: tecnico e costi generali sanatoria ed accatastamento € 5.000,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in un'area a nord del comune di Milano in una zona semiperiferica caratterizzata da edilizia mista residenziale. L'edificio condominiale si presenta in buono stato di mantenimento ed è composto da 5 piani fuori terra oltre piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale strada a fondo cieco con parcheggi a pagamento lungo la via.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter

Attrazioni storiche: Centro di Milano a 5,0 km.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana Linea Rossa

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola e media distribuzione)

Ospedale: non in zona

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

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** a favore di Banca popolare di Vicenza Società per Azioni a Responsabilità Limitata e contro _____ (quota 99/100 in regime di separazione dei beni) (1/100), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del dott. _____ in data 22/02/2005 n. 37518 e trascritto a Milano il 23/03/2005 ai nn. 19871/4385
- **Iscrizione del 12-10-2000** – Reg. Particolare 13613 Reg. Gen. 50831 Pubblico Uff. Rep. 27209 del 04-10-2000 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione da Garanzia di Mutuo – Annotazione n. 13325 del 22-09-2005 (Cancellazione totale)
- **Iscrizione** del 24-03-2005 – Reg. Part. 4385 Reg. Gen. 19871 Pubb. Uff. Rep. 37518 del 22-02-2005, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** immobiliare con atto del Tribunale di Milano in data 07/02/2017 n. 994 trascritto a Milano il 14/02/2017 ai nn. 10256/6832, a favore di Condominio di via Rinuccini n.1 e contro _____ (99/100 in regime di separazione dei beni) (1/100 in regime di separazione dei beni)

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Trascrizione** del 12/10/2000 – Registro Particolare 345156 Reg. generale 50830 Pubb. Uff. _____ _ Rep. 27208 del 04-10-2000 Atto tra Vivi – Compravendita
- **Trascrizione** del 24-03-2005 – Reg. Part. 11376 Reg. Generale 19870 Pubblico Ufficiale Rep. 37518 del 22-02-2005 – Atto tra Vivi – Compravendita
- **Trascrizione** del 18-10-2006 – Registro Part. 52010 Reg. Gen. 86813 Pubblico Ufficiale Rep. 40406/3983 del 20/09/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- **Trascrizione** del 14-02-2017 – Registro Part. 6832 Reg. Gen. 10256 Pubblico Ufficiale Rep. 994 del 07/02/2017 ATTO ESECUTIVI O 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 appartamento: circa €. 940.33

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: si rimanda ad atto di pignoramento.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia, non documentate.

Millesimi di proprietà: appartamento 4145 + cantina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, sono necessarie opere edili al fine di rendere accessibile l'immobile a soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

➤ _____ (quota 99/100 in regime di separazione dei beni)
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. _____ in data 22/02/2005 n. rep. 37.517 trascritto a Milano 1 il 24/03/2005 ai nn. 19870/11376

➤ _____ (quota 1/100 in regime di separazione dei beni)
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. _____ in data 20/09/2006 n. rep. 40.406/3.983 trascritto a Milano 1 il 18/10/2006 ai nn. 86813/52010

Precedenti proprietari:

➤ _____ (quota 99/100 in regime di separazione dei beni)
➤ _____ (1/100)
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. _____ in data 22/02/2005 n. rep. 37.517 trascritto a Milano 1 il 24/03/2005 ai nn. 19870/11376

Precedenti proprietari:

➤ _____ (quota 1/1) –
In forza di atto di compravendita a rogito del dott. _____ in data 04/10/2000 n. rep. 27.208 trascritto a Milano 1 il 12/10/2000 ai nn. 50830/34156

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1967.

Successive modifiche:

- Domanda in sanatoria del 29/04/1986 prot. 172987.

Per tale immobile risulta presentata sanatoria in particolare per la realizzazione di soppal-

co, lo stesso non corrisponde allo stato dei luoghi. Comunicazione di cambio di destinazione d'uso del 26/09/2000 n. prot. 30828176/2000 RI 50202/2000

- Permesso di costruire in sanatoria del 03/12/2004 n. prot. 1220684/2004 per il quale è stata versata la somma di euro 516,00 a titolo di oblazione

Si precisa che le pratiche sopra elencate sono indicate nell'atto d'acquisto del bene in oggetto. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti agli uffici preposti del Comune di Milano. Lo stesso non ha ancora reso disponibili i fascicoli allo scrivente. Il sottoscritto procederà all'aggiornamento della perizia estimativa successivamente alla visione degli stessi, qualora risultassero difformità non sanabili.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si segnalano la realizzazione di soppalco per l'intera superficie della stanza con spostamento della scala d'accesso allo stesso e nuova redistribuzione degli spazi interni con creazione e spostamento di muri interni.

Regolarizzabile mediante: ripristino dei luoghi/Cial Dia Onerosa

Costi di regolarizzazione: 5000

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: -

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A/4]**

L'immobile ha accesso da due portoni posti al piano terra, dal quale si arriva da androne comune condominiale. E' composto, originariamente, da locale destinato a zona giorno parzialmente soppalcato (lo stesso senza permanenza di persone) con bagno cieco e non disimpegno e camera da letto. Inoltre insiste un soppalco con posto solo sul vano cucina, adibito a locale deposito.

Completano la proprietà, un'area cortilizia pertinenziale (vedasi planimetria catastale) ad uso esclusivo non recintata ed accessibile dal cortile comune, oltre una cantina posta al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

- **99/100 in regime di separazione dei beni di**
- **1/100 in regime di separazione dei beni di**

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva di circa mq. 64 (appartamento esclusa area cortilizia)

E' posto al piano: terra

E' provvisto di cantina: al piano S1

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo compreso tra il 2000 e 2004

Ha un'altezza interna di circa: 4.00 mt per le aree non soppalcate, 2.30 mt per le aree soppalcate.

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: L'immobile si presenta in pessimo stato di mantenimento e con modifiche edilizie realizzate in maniera non conformi.

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile necessita di una ristrutturazione/manutenzione, gli impianti sono funzionanti, ma privi di certificazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: immobile ubicato a piano terra materiale: per scale interne legno,
Solai	tipologia: soletta in c.a. e legno in opera condizioni: discrete ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: pvc protezione: tapparelle / materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente / materiale: legno tamburato, condizioni: modeste
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento e mattonelle di ceramica condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di scaglie di marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica condizioni: modeste
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: tripla anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: modeste

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: ceramica condizioni: **pesse**
 - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 2.00 circa

Rivestimento Ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **modeste**
 - Note:

Pavimentazione Ubicazione; ingresso/sogg. corridoio, letti, ceramica ;
 bagni ceramica .
 Condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **non visionabile**
 conformità: - Note: centralizzata

Ascensore tipologia: condizioni:
 conformità: si secondo indicazioni amministrazione

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: non riscontrabile conformità: **da rivedere**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: sufficienti, conformità:
non a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione
 - Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.

Gas tipologia: **con tubazioni non riscontrabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
 - Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: Non presenti
 condizioni: _____ conformità: _____
 - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo, rispettoso delle norme vigenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>Residenziale</u>				
Appartameto	Sup. lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Soppalco s.p.p.	Sup. lorda di pavimento	9,50	0,30	2,85
Cantina	Sup. lorda di pavimento	9,50	0,30	2,90
Area cortilizia	Sup. lorda di pavimento	19,20	0,20	3,80

67,55

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale e non tengono conto della superficie aggiuntiva realizzato con ampliamento del soppalco.

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: 2017

Zona: Milano Nord - di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 1800 Ag. Entrate –2350 Omi

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: pessimo

Valore di mercato max(€/mq): 1600 Ag. Entrate – Omi 1750

Accessori:

A.1 Cantina identificato senza numero, ma da mappa catastale posto al piano scantinato com-
posto da un vano - ed un accesso comune condiviso con cantina adiacente –
Sviluppa una superficie complessiva di circa 9.60 mq
Destinazione urbanistica: cantina.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - necessita di verifica –adequamento/rifacimento

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive mod. o integr.

Note: Non a Norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. Non esiste , per il palazzo è autonomo

Tipologia di impianto: Inesistente

Stato impianto: a gas solo per la cucina ed il sanitario

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione, non riscontrabile

Impianto a norma: non riscontrabile

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Antenna: centralizzata con digitale terrestre

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osmi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A3] con annessa Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina e area cortilizia ad uso esclusivo	67,55	€ 1875	€ 126.656,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.389,68
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.266,56

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.

€ 101.323,43

del G.E.

- 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: € 1.670,31
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 94.653,12

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 94.653,12

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visura Ipotecaria
- 06) Risposta Agenzia Entrale -Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 08) Risposta Amministratore
- 09) Onorario e spese del Ctu

Milano 28-05-18

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano