
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Cechov 20 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **172/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11--2018 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Emilio Morosini 27 - 20135 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: C/2 Magazzini e Depositi

Dati Catastali: foglio 358, particella 52, subalterno 12

2. Stato di possesso

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore, ritenuto libero al decreto di trasferimento

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO causa presenza rampa di scale dall'androne verso l'accesso al pianerottolo comune da cui attraverso la scala comune si accede al seminterrato

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: - Guber SpA, Link Finanziaria SpA

5. Comproprietari

Beni: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Dagli atti catastali per la quota di $\frac{3}{4}$ \ , deceduta nel 2013 (Da verificare: data la successione in morte della signora \ come risulta da atto di accettazione di eredità Rep 37782/13496 del 14/06/2017 a firma Notaio Benetti di Rozzano, trascritta a Milano il 19/06/2017 nn. 43320/29538). Si suppone mancata voltura catastale.

6. Misure Penali

Beni: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133



Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 139.000,00
Prezzo da occupato: non applicabile.



Beni in Milano (Milano)
Via Ajaccio 7 - Milano (Milano) - 20133

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A**

sito in Milano (Milano) CAP: 20133, Via Ajaccio 7

Si attesta la piena proprietà dell'immobile a nome _____ nonostante dalle risultanze catastali la situazione appare la seguente:

Quota e tipologia del diritto

250/1000 di _____

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari:

_____, come risultante dagli atti catastali, nonostante la stessa sia deceduta nel 2013. Si presuppone mancata voltura catastale – da verificare.

Quota e tipologia del diritto

750/1000 di _____

piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Residenza: Non applicabile in quanto deceduta in data

12/03/2013 -

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati: Magazzino

Intestazione: _____

indirizzo Via Ajaccio 7, piano S1, comune Milano, categoria C/2, classe 8, consistenza 155 mq, superficie catastale 160, rendita € 464,29

Derivante da: Successione in morte di _____ Registro N. 1933 Volume 97 in data 15/10/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: informazione non disponibile

Confini magazzino: Pianerottolo comune, vano scale, altra proprietà da 2 lati, prospetto su cortile e prospetto su Via Ajaccio, ripostiglio e wc stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a nord est di Milano, all'interno del quartiere Città Studi.

Il quartiere è prettamente residenziale, con edifici di tipologia mista, la maggior parte dei quali sono però risalenti alla metà del 1900. Si trova vicino allo svincolo che conduce attraverso il quartiere Ortica verso la direttrice Novegro – Segrate da una parte, e verso il centro città dall'altra; zone immediatamente limitrofe cittadine sono la zona Lambrate e la Zona Dateo.

Il quartiere è servito da tutte le principali tipologie di negozi, locali commerciali, oltre che da scuole - università e tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Tram 5 Ortica - Ospedale Maggiore, Bus 38 P.le Susa - Via Corelli, Bus 45 Lambrate FS M2 - S.Donato M3, Bus 54 - N54 Duomo - Lambrate FS M2, Bus 61 L.go Murani - P.za Napoli, Bus 93 Lambrate - Viale Omero.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore quindi ritenuto libero al decreto di trasferimento.

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 Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario contratto in data 21/05/2010 Rep N. 26575/7472 a firma Notaio Benetti concesso alla

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario contratto in data 05/12/2012 Rep N. 29396/8996 a firma Notaio Benetti concesso a

- Ipoteca giudiziale; A favore di Credito Artigiano SpA - Società Cooperativa gravante il diritto di piena proprietà in ragione della quota di ¼ dell'immobile in oggetto; Derivante da: decreto ingiuntivo in data 27/08/2012 Rep N. 30899 del Tribunale di Milano.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro trascritto a Milano 1 in data 12/02/2018 ai nn. 10309/6847.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data stima.



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	Non applicabile
Durata:	Non applicabile
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **Magazzino di cui al punto A**

Magazzino composto da 2 vani oltre accessori (1 servizio e 1 ripostiglio esterni con accesso dal pianerottolo comune) posto al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

È posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e interrato n.1

Stato di manutenzione generale: più che sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione sufficienti.

Conformità catastale: Si rileva una variazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, consistente in:

- creazione di un vano ad uso ufficio all'ingresso del magazzino, con realizzazione di tramezzi divisorii attraverso pareti non strutturali con pannelli di alluminio e vetro;
- creazione di soppalco mobile all'interno del magazzino per stivaggio materiale;
- creazione di rampa mobile verso finestra su strada per permettere la movimentazione di colli ingombranti.

Si considera la situazione sanabile tramite ripristino della situazione urbanisticamente autorizzata e catastalmente assentita, con costi di ripristino che possono essere quantificati in circa euro 3000,00; pertanto al momento **non si attesta la conformità catastale dell'immobile.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata considerando la superficie lorda di pavimento e i relativi valori equivalenti in funzione della tipologia di accessori presenti



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	155,00	1,00	155,00
wc	sup lorda di pavimento	3,94	1,0	3,94
ripostiglio	sup lorda di pavimento	5,76	0,15	0,87
164,70				159,81 → 160

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Magazzino

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Piola – Argonne - Corsica

Tipologia: dato l'utilizzo l'immobile viene assimilato ad un laboratorio dal punto di vista del valore di mercato. D'altronde il regolamento di condominio autorizza la destinazione del piano seminterrato a laboratorio artigiano o altra attività artigianale leggera.

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: magazzino ad uso laboratorio

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Accessori:

Nessuno

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2006

Impianto dichiarato a norma.

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

Note: Il proprietario riferisce di non avere la certificazione dell'impianto ma di averlo fatto mettere a norma nel 2006

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.



Tipologia di impianto: centrale termica condominiale a gas metano

Epoca di realizzazione/adequamento: 1967

Impianto a norma.

Non verificata la dichiarazione di conformità.

Note: Verifica da richiedere all'amministratore dello stabile.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note: nessuna

Impianto antincendio:

Non verificata esistenza impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi a uso dedicato.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono a prima vista scarichi potenzialmente pericolosi. Dato l'utilizzo dell'immobile come laboratorio artigianale di stampaggio e confezione saponi, si consiglia una verifica approfondita

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione generalmente sufficiente, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle vendite aventi per oggetto immobili simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Immobiliare.it e Agenzie immobiliari locali → Magazzini Min € 935 Max

€ 1150 Laboratori Min € 1100 Max € 1400

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Milano (OMI), zona periferica

Piola – Argonne – Corsica → Laboratori Min € 700 Max € 900 Magazzini

Min € 450 Max € 600

Borsino Immobiliare di Milano zona Leonardo Da Vinci – Gorini →

Magazzini Min € 500 Max € 650 Laboratori Min € 650 Max € 850

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

Magazzini € 800 Laboratori € 1000



8.3 Valutazione corpi:**A. Magazzino ad uso laboratorio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino uso laboratorio	155,00	€ 950,00	€ 147.250,00
wc	3,94 → 4,0	€ 950,00	€ 3.800,00
ripostiglio	5,76 → 0,87 → 1	€ 950,00	€ 950,00
Risultato	160	€ 950,00	€ 152.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 152.000,00
Valore corpo			€ 152.000,00
Valore complessivo intero			€ 152.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzino + wc e ripostiglio esterni	160,00	€ 152.000,00	€ 152.000,00

NOTA: Si fa presente che per via dell'attuale utilizzo dell'immobile come laboratorio artigiano di stampaggio e confezione saponi, al suo interno sono presenti impianti e macchinari produttivi atti allo scopo, il cui smaltimento, date anche le dimensioni degli stessi, potrebbe comportare costi anche onerosi, la cui quantificazione esula certamente dallo scopo della presente relazione, ma che influenzano chiaramente la fase di liberazione dell'immobile e sua consegna ad eventuale aggiudicatario di asta.

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%)	€ 7.600,00
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: non applicabile	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: costi di ripristino situazione autorizzata urbanisticamente e assentita catastalmente	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 262,00
Giudizio di comoda divisibilità: no, non si ritiene possibile dividerlo in due unità immobiliari	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 138.688,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 139.000,00

Data generazione:
30-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuliana Roccaro

