

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Condominio Via Venosa 6 Milano

Contro: [REDACTED]

R.G.E. n.° 1398/2014

Giudice: Dott. Ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Dott. Pietro Sormani

ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°. 7199

Iscritta all'Albo del Tribunale al n°. 10519

C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano – Via Cusani .n.10 – 20121 Milano, tel. 02878225

e-mail: archmarzorati@tiscali.it, pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott. Ssa I. CHIEFFO
Perito: Arch. Maria Luisa MARZORATI



**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1398/2014**

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali:**
Bene: Via Venosa n.° 6, Milano
Lotto Unico, Appartamento al piano terra
Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)
Dati catastali: Foglio 531, mapp. 96, sub.702
Superficie lorda : mq. 48,50
2. **Stato di possesso**
Stato di possesso: **Libero**
(Occupato dai Debitori con due figli di cui uno minore)
3. **Conformità catastale:** SI
4. **Creditori iscritti:**
Condominio Via Venosa 6 Milano, creditore procedente
Agenzia delle Entrate, creditore iscritto intervenuto
Banco Popolare Soc., creditore iscritto non intervenuto
5. **Comproprietari:** [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni
6. **Continuità delle Trascrizioni:** Sì
7. **Prezzo:** (€. 1.800 al mq)
Prezzo di base d'asta da libero: **€. 76.000**
Prezzo di base d'asta da occupato: €. 68.000



**Bene immobile sito in Milano
Via Venosa n.° 6**

- Appartamento al piano terra, foglio 531, mapp, 96, sub 702

Provenienza: In allegato Atto di Provenienza.

Atto di compravendita del 27/02/2006 del Notaio Conti Carlo in Monza rep. 12813/7777 ,
trascritto a Milano il 3/03/2006 ai nn. 16711/9125 nel quale i signori [REDACTED]
[REDACTED] acquistavano da [REDACTED].

Ventennale:

Ai signori [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di compravendita
trascritto il 3 marzo 2006 ai nn. 16711/9125 dai signori [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] l'immobile pervenne con atto di compravendita
trascritto il 19 maggio 2005 ai nn. 35097/19390 da [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] l'immobile pervenne con atto di compravendita
trascritto il 14/04/2000 ai nn.° 20078/13343 da [REDACTED].

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

A. Appartamento ad uso civile abitazione sito in Milano, Via Venosa n.° 6 , piano terra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- Foglio 531, mappale 96, sub 702, Via Venosa 6, piano T, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, rendita catastale €. 400,25.

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 48,50 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

I confini in contorno da nord e in senso orario: Via Venosa, proprietà di terzi, cortile comune, fabbricato di Via Venosa 4.

Nel trasferimento è compresa la proporzionale quota spettante di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali come da Regolamento Condominiale.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:

Caratteristiche della zona: la Via Venosa è situata nella zona periferica a sud-est della città, è inserita in una zona adiacente a piazzale Cuoco.

La zona è provvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiesa, farmacia e negozi al dettaglio. Pochi spazi verdi pubblici nelle vicinanze.

Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico su strada.

Attrazioni storiche e architettoniche nelle vicinanze: nessuna

Breve descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è ricavato da un negozio con un'unica vetrina su strada, si sviluppa in due ambienti su due quote differenti: un locale adibito a soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un soppalco, un altro adibito a camera da letto, un ripostiglio e un balcone con affaccio sul cortile interno.

Il condominio, costituito da 8 piani fuori terra, è dotato di ascensore; è un fabbricato di abitazione di tipo civile con un ingresso pedonale e un ingresso carraio sulla via Venosa. L'appartamento, posto al piano terra, ha doppio unico affaccio sul cortile interno e sulla strada.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 48,50 mq (dei quali 47 mq di superficie coperta, 1,5 mq di balcone).

Altezza dei locali: 386 cm. sulla parte verso strada e 321 cm. sulla parte interna.

Stato di conservazione e manutenzione: discreta (vedi fotografie allegate)



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1398/2014

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10 luglio 2018 , in presenza e con l'ausilio della forza pubblica, di un fabbro incaricato dal custode giudiziario, della signora [REDACTED] collaboratrice del Notaio Sormani , l'immobile risulta occupato dai debitori con la loro famiglia, tra cui due figli di cui una minore.

Pertanto l'immobile risulta libero.

Verrà comunque indicato in perizia il prezzo dell'immobile sia libero che occupato.

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a garanzia di mutuo a Milano 1 il 3 marzo 2006, ai nn° 16712/3530 in favore di Banca Popolare di Novara S.p.A. c. fisc. 01848410039 e contro [REDACTED] capitale di €. 167.409 per un totale di €.334.818, gravante sull'immobile qui descritto.
- **Pignoramento** trascritto a Milano 1 il 16 giugno 2014 ai nn ° 29845/22055 a favore di Condominio Via Venosa 6 Milano e contro [REDACTED] per la somma di €. 7.004,66 oltre interessi legali e spese.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno alla data della presente perizia.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI:

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: **è accertata la regolarità catastale dell'immobile.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare qui descritta sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

- per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento è stata presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale n.12/05 protocollata in data 10 giugno 2005 P.G. 576783/2005 e nei termini di legge non è intervenuta alcuna comunicazione ostativa da parte dello stesso Comune;

- in data 9 dicembre 2005 è stata presentata al predetto Comune dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale sottoscritta dall' Architetto Mancini Andrea protocollata in data 14 dicembre 2005, P.G. 1225961/2005 Sub. 0;

- successivamente alla porzione immobiliare qui descritta non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessioni, ad eccezione di un soppalco senza permanenza di persone sopra il bagno.

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Non prodotto.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Descrizione dell'immobile:

L'appartamento fa parte di un condominio su strada, in origine era un negozio ad una vetrina; nel 2005 venne presentata una Variazione di destinazione d'uso e l'immobile venne trasformato in appartamento (da C1 a A3).

L'appartamento, posto al piano terra, ha doppio affaccio sul cortile interno e sulla Via Venosa, si sviluppa in due ambienti su due quote differenti: un locale adibito a soggiorno e angolo cottura, un bagno ed un soppalco (quota strada) , un altro adibito a camera da letto , un ripostiglio e un balcone con affaccio sul cortile interno (quota più 65 centimetri).

Il bagno, dotato di vasca da bagno, water, bidet e lavello, è cieco e presenta tracce di umidità sul soffitto.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1398/2014

L'unità immobiliare ha una superficie complessiva di 48,50 mq (dei quali 47 mq di superficie coperta, 1,50 mq di balcone) .

Altezza dei locali : 386 cm. sulla parte verso strada e 321 cm. sulla parte interna.

Stato di conservazione e manutenzione: discreta (vedi fotografie allegate)

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a.
Solai (struttura): tipologia: travi in c.a.
Muratura perimetrale: tipologia: mattoni pieni e c.a.
 rivestimento: piastrelline in pietra
Infissi interni: tipologia: ante a battente in legno tamburato
 condizioni: *scadenti*
Infissi esterni: saracinesca manuale in ferro e porta in ferro e vetro
 condizioni: *discrete*
 protezioni esterne: *tapparelle in plastica verso il cortile*
Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco
Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
Rivestimento: bagno: piastrelle in ceramica
 cucina: piastrelle su parete attrezzata
Pavimenti : piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento
Portoncino d' ingresso: saracinesca manuale e serramento in ferro e vetro
Antenna collettiva: non rilevata,
Antifurto: non rilevato
Gas (impianto): alimentazione: gas per cucina;
 condizioni: funzionante
 certificazioni: non presenti
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V
 condizioni: funzionante
 certificazioni: non presenti
Telefonico (impianto): tipologia: non rilevata
Citofonico (impianto): tipologia: tradizionale
 condizioni: *non rilevato*
Idrico (impianto): alimentazione: acquedotto comunale;
 condizioni : funzionante
 Bagno principale: vasca da bagno, lavabo, water , lavello
Termico (impianto): tipologia: condominiale con radiatori in alluminio
 condizioni: funzionante
 certificazioni: non fornite
Ascensore: *presente nel condominio*
Condizionamento: non rilevato

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
terra	residenza	47,00	1,00	47,00	1.800	84.600
terra	balcone	1,50	0,25	0,38	1.800	675
	totale	48,50		47,38	1.800	85.275

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi, la cantina e il solaio non collegati strutturalmente sono calcolati per 1/4 della loro superficie reale.

Giudice: Dott. Ssa I. CHIEFFO
Perito: Arch. Maria Luisa MARZORATI



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1398/2014

Valutazione complessiva del bene:

Valori di mercato:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati nel mese di ottobre 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore prudenziale attuale del bene immobile in **€. 1.800/mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2017 - Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica – Tito Livio, Tertulliano, Longanesi Destinazione residenziale , Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale: €. al mq 1.600/1.700.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, Comune di Milano, Settore Est , Zona 32 Martini-Cuoco, Appartamenti da ristrutturare o vecchi €. 1.800/2.500 / mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive : €/mq. 1.700/2.000

Valutazione commerciale:

	Immobilabile	Superficie totale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	mq. 48,50	€. 85.275	€. 85.275
Totale			€. 85.275	€. 85.275

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Cerri, Via Tito Livio n.° 20, 20137 Milano, si hanno i seguenti dati:

- Anno 2017 su base consuntiva spese ordinarie €. 2.415,58 + saldo spese straordinarie €. 2.108,74
- Anno 2018 (esercizio 18 mesi) su base preventiva costo €. 3.556,27
- Morosità: al 31/12/2017 risulta un debito di €. 24.937,46 (comprendente anno 2017 ordinarie + straordinarie)
- Spese straordinarie: non sono state deliberate spese di lavori di manutenzione straordinaria alla data della presente relazione, ad eccezione di un adeguamento dell'impianto dell'ascensore al costo di €. 7.380 + Iva. (vedi allegati)

Si indicano quindi in €. 2.400 circa le spese condominiali ordinarie annuali, per un importo di €.4.800 riguardante un biennio circa.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.264 ;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna ;

oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;

Spese condominiali degli ultimi due anni: - €. 4.800;

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

cancellazione pignoramento €. 294 ; cancellazione ipoteca volontaria €. 35.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1398/2014

Immobile		€
Appartamento p. terra	valore medio ponderale	85.275
	abbattimento forfettario 5 %	4.264
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	spese certificazione imp. elettrico	0
	eventuali spese condominiali	4.800
	totale	76.211

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 76.211
- Valore arrotondato € **76.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 10%)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 68.400
- Valore arrotondato € 68.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che l'unità immobiliare non è comodamente divisibile se non attraverso importanti lavori di ristrutturazione e di divisione degli impianti termici e elettrici.

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

11 luglio 2018

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale storica dell'immobile
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale dell' appartamento , scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Spese condominiali e Verbale di Assemblea del 9 giugno 2018
7. Informazioni dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare
8. Richiesta all' Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione

Giudice: Dott. Ssa I. CHIEFFO
Perito: Arch. Maria Luisa MARZORATI



