
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA DAL RE 10 – MILANO**

contro:

N° Gen. Rep. **652/2014 + 2754/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23.04.2018 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI Maria Gabriella**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto: appartamento con solaio

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: **MILANO – Via Dal Re Marcantonio n. 10**

Lotto: **appartamento con solai**

1. Dati Catastali

Categoria: **Appartamento [A/3]**

Dati Catastali: **foglio 181, particella 204, subalterno 709**

2. Possesso

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 17 ottobre 2017 - Ufficio Territoriale Milano 6.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, e da comunicazione pervenuta dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Milano 6, non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui l'esecutato in oggetto risulti come dante causa.

Si allega comunicazione pervenuta sotto la lettera "G".

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no. L'immobile non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche. Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sarebbero necessari interventi edilizi.

4. Creditori Iscritti

- UNICREDIT S.P.A.
- CONDOMINIO VIA DAL RE 10 in MILANO

5. Comproprietari:

➤

➤

(C

6. Misure Penali: nessuno

7. Continuità delle trascrizioni: -

8. Prezzo

Prezzo base d'asta da libero: € 58.750,00



Beni in **MILANO**
Via Dal Re Marcantonio n. 10

Lotto Unico: appartamento con solai

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà** di _____)

Regime fiscale: -

Residenza: MILANO – Via Dal Re Marcantonio n. 10

Stato Civile: celibe al momento dell'acquisto del bene

- **Piena proprietà 1/2 di** _____

Cog. _____

Regime fiscale: - _____

_____ MILANO - VIA _____

Stato Civile: nubile al momento dell'acquisto del bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- _____
- _____

Appartamento: foglio 181, particella 204, subalterno 709

VIA DAL RE MARCANTONIO n. 10, piano 4°, comune di **MILANO**, zona censoria 2, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46,00 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 46,00 m², rendita € 348,61

Derivante da: inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 60198.1/2005) del 16/03/2005 protocollo n. MI0252046 in atti dal 16/03/2005; variazione divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 25528.1/2004) del 16/03/2004 protocollo n. MI0172247 in atti dal 16/03/2004; variazione nel classamento (n. 2635.1/2002) del 25/01/2002 protocollo n. 71300 in atti dal 25/01/2002; variazione diversa distribuzione degli spazi interni/ristrutturazione (n. 3493.1/2001) del 25/01/2001 protocollo n. 77445 in atti dal 25/01/2001; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione fusione der. anche dal S.55/56 (n. 10950.1/1986) del 06/03/1986 in atti dal 01/12/1999; Impianto meccanografico del 18/04/1989

Confini:

- Appartamento: cortile comune, ballatoio comune, proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi, proprietà di terzi.
- Solaio: solaio di terzi, cortile comune, passaggio comune su due lati
- Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Conformità catastale:



Quanto riscontrato in loco è **conforme** alla scheda catastale allegata alla presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: prima periferia - Zona Musocco-Varesina-Certosa

Importanti centri limitrofi: Milano centro

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali con parcheggi lungo la via

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Giovanni Testori

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Milano-Villapizzone (1,20 Km), Svincolo Autostradale Roserio (4,50 km)

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale Portello (buono), attività commerciali al dettaglio (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 17 ottobre 2017 - Ufficio Territoriale Milano 6.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, e da comunicazione pervenuta dell'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Milano 6, non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui l'esecutato in oggetto risulti come dante causa.

Si allega comunicazione pervenuta sotto la lettera "G".

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:*

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**

931320159)

Contro:

✓

✓

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 290.000,00

- Importo capitale: € 145.000,00

- Durata anni: 25

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Averoldi Giovanni in data 05/04/2005 n. rep. 102352/33305

Trascritto a: Milano 1 in data 11/04/2005 ai nn 24051/5364

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

.....1)

Contro:



✓
Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 28/10/2015 n. rep. 47929

Trascritto a: Milano 1 in data 22/12/2015 ai nn 74049/51355

➤ **Pignoramento**

A favore di: **CONDominio VIA DAL RE 10 in MILANO**

Contro:
✓

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 27/02/2014 n. rep. 2620

Trascritto a: Milano 1 in data 14/05/2014 ai nn 23503/17346

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

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: circa 1.200,00 €
- **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia, nel biennio anteriore alla perizia: si rimanda a titolo esecutivo (precetto e pignoramento) precisando che il condominio è il procedente nella presente procedura esecutiva

Amministratore di Condominio: Dott.ssa Gabriella Maiocchi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore al servizio dei piani

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal ante ventennio al 31/05/2004:

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
- **OF**
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Quota di
Zito in data 19/06/1972 rep. n. 113839, registrato a Gavirate il 26/06/1972 al n. 4560 volume 192 e trascritto a Milano 1 il 26/06/1972 al nn. 57945/44246.

Quota di 1/2
forza atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Scalvi in data 07/07/1979 rep. n. 84593/7554,



registrato a Chiari il 20/07/1979 al n. 645 volume 1 e trascritto a Milano 1 il 30/07/1979 al nn. 29794/25408.

Proprietario dal 31/05/2004 al 05/04/2005:

➤ C

In forza atto di compravendita a rogito del notaio Dott.ssa Monica Ray in data 31/05/2004 rep. n. 1909/737 e trascritto a Milano 1 in data 05/09/2004 ai nn. 41348/23297

Proprietario dal 05/04/2005 ad oggi ed attuale proprietario:

➤

- proprietà per 1/2

➤

per 1/2

In forza atto di compravendita a rogito del notaio Averoldi Giovanni in data 05/04/2005 rep. n. 102351/33304, trascritto a Milano 1 in data 11/04/2005 ai nn. 240050/13676

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto ha provveduto a depositare richiesta di accesso pratiche edilizie presso il Comune di Milano in data 25/10/2017 PG 482191/2017 Prog. 31752/2017. Tale Richiesta non è stata evasa al momento del deposito della presente perizia estimative.

Da atto d'acquisto si evidenzia che:

- L'immobile è stato edificato in data antecedente al 01/09/1697;

Per l'immobile sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' P.G. 288118/2000 del 28/08/2000 (opere interne)
2. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 806997/2003 (con successiva comunicazione di fine lavori del 04/03/2004 P.G. 248841/2004)
3. RELAZIONE prescritta dall'art. 48 dell'aL. 47/1985 presentata il 08/07/1985 prot. 175715

Tali pratiche non sono state visionate dal sottoscritto.

Da verifica telematica presso lo sportello edilizia privata del Comune di Milano è emersa la seguente pratica edilizia riguardante però la realizzazione di ascensori esterni:

SCIA n. 6248/2016

Intestazione: Condominio di Via Marcantonio Dal Re n.10 - Milano

Tipo pratica: segnalazione certificate di inizio attività

Oggetto: posa in opera di due ascensori all'interno del cortile di edificio esistente

Protocollo: n. 179115/2016 del 05/04/2016

7.1 Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

Relativamente alla regolarità edilizia il sottoscritto, alla luce di quanto sopra indicato, non è in grado di confermare la stessa.

Si precisa però che quanto realizzato è conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommario dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del



PGT"

Zona omogenea: ARU – Ambiti di rinnovamento urbano.Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano**Descrizione: Abitazione con solaio**

Nel Comune di Milano, Zona Musocco-Varesina-Certosa, in complesso condominiale a ballatoio (vecchia Milano), appartamento posto al piano quarto e composto da soggiorno con angolo cucina, camera con affaccio su cortile comune e bagno cieco. Completa la proprietà solaio al piano quinto (sottotetto non isolato) con accesso da vano scala comune.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti)	tipologia: anta a battente materiale: legno doppio vetro protezione: persiane condizioni: modeste
Infissi interni (porte)	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: modeste
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: modeste
Plafoni	materiale: stabilitura e verniciatura condizioni: modeste
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramico condizioni: modeste

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente di tipo sottotraccia <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile
Climatizzazione	L'immobile dispone di impianto di condizionamento con split a parete e macchina esterna.
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 10/11/2017. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **46,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, solaio 1/4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	43,00 mq	1,00	43,00 mq
Solaio	sup lorda di pavimento	12,00 mq	0,25	3,00 mq



Totale		55,00 mq		46,00 mq
--------	--	----------	--	----------

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso residenziale

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

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2017, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2017 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con solaio	46,00	€ 1.400,00	€ 64.400,00



Valore corpo	€ 64.400,00
Valore complessivo intero	€ 64.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 64.400,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento [A/3]	55,00	€ 64.400,00	€ 64.400,00

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. **€ 3.220,00**
- Riduzione del 5% 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: **€ 2.400,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- 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:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 58.780,00**
- Per arrotondamento **€ 58.750,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 13/06/2018

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

