
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

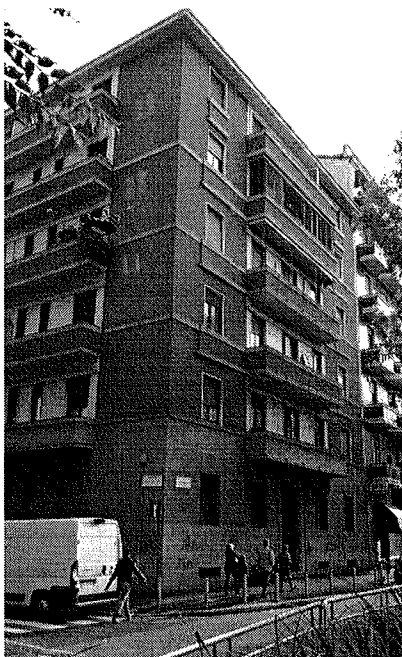
promossa da: **CONDOMINIO VIA MAC MAHON N.84/A – MILANO (MI)**

contro: **sig.ri**

N° Gen. Rep. **2309/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/03/2018 h. 10,00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Arch. Giustina Micheluzzi
Codice fiscale: MCHGTN65S55F839M
Studio in: Via D. da Settignano n. 9 - Milano
Telefono: 02 39 40 14 19 – 348 79 89 300
Email: giustina.micheluzzi@hotmail.com
Pec: giustina.micheluzzi@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Dati Catastali: foglio 218, mapp. 44, sub. 1

2. Stato di possesso

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Possesso: Occupato dai debitori - Libero al Decreto di Trasferimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Creditore Iscritto: CONDOMINIO MAC MAHON N. 84/A

Creditore intervenuto: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., procuratrice di UBI FINANCE S.R.L.

Creditore iscritto non intervenuto: BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Continuità delle trascrizioni: NO - Nel corso del ventennio non risulta trascritta la successione in morte di uno dei danti causa del debitore né l'accettazione tacita di eredità a favore degli eredi del suddetto defunto (v. par. 4.2.4).

8. Prezzo

Bene: via Mac Mahon n. 84/A – Milano

Lotto unico

Prezzo da libero: arr. € 91.082,00

Prezzo da occupato (- 30%): arr. € 63.757,00

Bene immobile sito in Milano (MI)

Via Mac Mahon n. 84/A

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione giuridica del bene

Abitazione di tipo economico [A3] sita al piano rialzato (primo fuori terra) e cantina (piano seminterrato) di via Mac Mahon n. 84/A – Milano (MI);

composta da: ingresso, cucina, una camera, un servizio oltre a cantina posta al piano S1.

Superficie commerciale complessiva mq. 60,60 (app. mq. 54 + cantina mq. 6,60).

1.1 Quota e tipologia del diritto (Allegato n. 1)

- Quota di 1/4 del diritto di proprietà (in regime di comunione di beni con

- Quota di 1/4 del diritto di proprietà (in regime di comunione di beni con

- Quota di 1/2 del diritto di proprietà:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati (Allegato n. 2)

Comune di Milano (cod. F205), Provincia di Milano (MI), Foglio 218, Particella 44, sub 1, indirizzo: via Mac Mahon n. 84, piano T, z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 52 mq., escluse aree scoperte: 52 mq., rendita € 294,38.

Intestazione:

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano rialzato (primo fuori terra):

a nord-est: altra proprietà;

a sud-est: atrio comune;
a sud-ovest: via Mac Mahon;
a nord-ovest: via privata Ulderico Ollearo.

Confini della cantina posta al piano S1:

a nord-est: altra proprietà;
a sud-est: corridoio comune;
a sud-ovest: altra proprietà;
a nord-ovest: via privata Ulderico Ollearo.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 07/07/2014, rep. 14653, richiedente avv. Paolo FRANZO, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 01/08/2014 ai nn. 41129/30166.

1.5 Atto di Provenienza (*Allegato n. 1*)

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto ai debitori in forza dell'atto di Compravendita n. rep. 135254/22332 del 10/11/2005, del dr. CAPUTO Nicola, notaio in Lainate (MI), trascritto a Milano 1 il 30/11/2005 ai nn. 91740/51026.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova in zona semicentrale a nord-ovest di Milano, ad una distanza di circa 5 km. dal centro città.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Nelle vicinanze: Scuole pubbliche materne, elementari (La rinnovata), medie, Liceo scientifico Bottoni, Campus Bovisa Politecnico di Milano, Civica Scuola di Musica, Istituto Clinico S. Ambrogio, giardini pubblici Testori, centro sportivo Tennis Club. Sono presenti nella zona servizi di terziario quali ufficio postale, sportelli bancari, farmacie; a ca. 1 km. si trova il centro commerciale Portello, gli uffici del Comune – zona 8 (Anagrafe, Asl), Polizia locale, biblioteca Accursio.

Principali collegamenti pubblici: nella via Mac Mahon tram 12 che raggiunge il centro città passando per la fermata della metropolitana Linea Lilla - fermata Cenisio (a circa 1 km); linea 90 e 91 nel vicino viale Monte Ceneri.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo (*Allegato n. 3*)

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 03/11/2017 alla presenza del custode nominato avv. Crispino, ha potuto constatare che l'immobile era occupato dai debitori

f _____ e
da Certificato Contestuale allegato.

3.2 Esistenza Contratti (*Allegato n. 4*)

Alla Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione in cui i proprietari figurino

in qualità di danti causa.

L'immobile si ritiene '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 (Allegato n. 5)

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria:

A favore di:

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A., sede Milano, C.F.

03910420961, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1)

Soggetto n. 2)

d
f io;

Soggetto n. 3)

Derivante da: Concessione a Garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 202.500,00;

Importo capitale: € 135.000,00;

A rogito di: Notaio CAPUTO Nicola in data 10/11/2005, n. rep. 135255/22333;

Iscritto a: Milano 1 in data 30/11/2005 ai nn. 91741/22639.

4.2.2 *Trascrizioni:*

Pignoramento

A favore di:

CONDOMINIO DI VIA MAC MAHON N.84/A, MILANO sede: Milano (MI), CF:

95589690155, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1)

Soggetto n. 2)

Soggetto n. 3)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata la visura ipotecaria, risultano mancare le seguenti trascrizioni:

- *Denuncia di successione* in morte di BONATO Enrico, deceduto il 07/09/2000, presentata all'Ufficio del Registro di Lodi in data 28/02/2001 n. 86 vol. 205.
- *Accettazione tacita di eredità* a favore di CARELLA Floriana e BONATO Barbara, eredi del suddetto.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta in data 15/10/2017, l'Amministratore di Condominio ha indicato (*Allegato n. 6*):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.700,00 € circa.

Spese condominiali totali insolute alla data del 16/10/2017:

- Preventivo 2017/18 (1°+2°+3°+4° rata 2017/18)	€ 1.682,00
- Consuntivo 2016/17	€ 1.342,89
- Straordinario coibentazione amianto	€ 534,65
	€ 3.559,54

Millesimi di proprietà: 34/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso NON è consentito ai diversamente abili poiché l'accesso all'atrio del fabbricato è preceduto da alcuni scalini; è possibile eliminare la barriera architettonica mediante installazione di servo-scala alla suddetta rampa (costo ca. € 2.000).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile NON è certificato.

Indice di prestazione energetica: G.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

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

Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Dal 10/11/2005 ad oggi

in

ir

Derivante da: atto di compravendita n. rep. 135254/22332 del 10/11/2005, notaio Nicola CAPUTO di Lainate;

Trascritto a: Milano 1 in data 30/11/2005 ai nn. 91740/51026.

6.4 Precedenti proprietari (ante ventennio)

Fino al 07/09/2000

1)

2)

il bene era ad essi pervenuto per successione in morte di
presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 22/07/1983 n. 5772 e trascritta il 25/05/1985
ai nn. 17718/13189.

Dal 07/09/2000 al 30/11/2005

1)

2)

3) E

Ai suddetti soggetti nn. 2) e 3) il bene in oggetto era pervenuto per successione in morte di
presentata all'Ufficio del Registro di Lodi in data
28/02/2001 n. 86 vol. 205.

N.B. Non risulta trascritta la successione in morte di
eredità a favore dei soggetti nn. 2) e 3).

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA (Allegato n. 7)

7.1 Conformità edilizia

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della
presente esecuzione immobiliare è iniziata in data anteriore al 1967; la costruzione è stata comple-
tata nel 1939 e successivamente sopraelevata di due piani nel 1953.

Posto che gli immobili edificati ante 1942 sia all'interno che all'esterno dei centri abitati
con o senza licenza sono legittimi, si riporta quanto rilevato:

- La prima richiesta di NULLA-OSTA è stata presentata in data 02/12/1935 col n. 202827/37825: del
progetto è respinto il n. di piani - 6 - ridotto a quattro nella pratica successiva;

- La costruzione è stata realizzata in forza di **NULLA-OSTA** rilasciato dal Comune di Milano in data
10/04/1937 n. 7200, in seguito alla presentazione del **Progetto in Atti Municipali n. 35527/8464
del 1937**; il progetto riduce appunto a quattro i piani fuori terra.

Si riportano altresì due Licenze di Occupazione:

- Licenza di Occupazione n. 153, in atti n. 66073/5187 – 1940 del 12/03/1940, relativa al nulla-osta in data 17/08/1935 – atti n. 105262/1935: si ritiene probabile che l'immobile oggetto della presente procedura corrisponda a quello indicato come "abitazione portinaio".

- Licenza di occupazione n. 840, in atti n. 151975/35934 – 1953 del 26/07/1954, relativa alle abitazioni e servizi dei piani quarto e quinto di sopralzo, edificati con Licenza di Opere Edilizie in atti n. 196591/42473 dell'11/05/1951 e n. 151975/35934 del 26/01/1954.

Non è stata reperita dichiarazione di agibilità dell'intero stabile.

Regolarizzazione:

L'immobile nello stato di fatto in cui si trova è **NON CONFORME** alle disposizioni della normativa vigente: l'ambiente contenente il vaso igienico non è disimpegnato dal locale Cucina.

Per la regolarizzazione è necessario il ripristino della distribuzione rappresentata nella planimetria catastale, consistente in:

- smantellamento della cucina e ricostituzione del bagno nell'intero vano che attualmente ospita entrambe le funzioni;

- realizzazione della cucina nell'attiguo vano, attualmente Camera 1 (v. *Allegato n. 7*).

Il perito ritiene di quantificare dette opere come segue:

- smontaggio mobilio cucina/smontaggio parete divisoria in alluminio/sostituzione sanitari esistenti con lavabo, doccia o vasca, water e bidet/ripristino piastrelle/pittura;

- predisposizione punti acqua e gas nella Camera 1/pittura;

il tutto a corpo **€ 2.500,00**.

Note sulla conformità: NON conforme dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risulta **NON CONFORME** a quanto rappresentato in planimetria catastale:

- il vano Bagno e Cucina sono attualmente entrambi dislocati nel vano indicato come Bagno nel grafico; effettuando la regolarizzazione edilizia come indicata al precedente paragrafo si ripristinerà lo stato descritto catastalmente;

- nella scheda grafica non è rappresentato il vano cantina.

Regolarizzazione:

In caso di ripristino come da par. 7.1. – quindi di ritrovata corrispondenza distributivo/funzionale con quanto rappresentato in planimetria catastale - sarà sufficiente effettuare una variazione catastale come "esatta rappresentazione grafica per inserimento cantina non indicata nella planimetria attuale, ma comunque menzionata negli atti di compravendita precedenti".

Il costo di tale pratica si indica in **€ 400,00**.

Note sulla conformità: NON conforme dal punto di vista catastale.

7.3 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile si trova in zona R02V3 del PGT di Milano (ADR – Ambiti contraddisti da un disegno urbanistico riconoscibile; tessuti urbani compatti a cortina – Art. 15.2).

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato (Allegato n. 8)

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte dello stabile sito in via Mac Mahon n. 84/A, in zona semicentrale a nord-ovest di Milano. Il fabbricato è stato edificato nel 1939, sopralzato di due piani nel 1954. Esso è composto da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è provvisto di cortile comune interno.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

La struttura portante è in muratura di mattoni.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore arancio chiaro - le fasce marcapiano e le porzioni in corrispondenza dei balconi - rosso pompeiano la restante parte, comprese le balaustre; il piano rialzato e parte del primo – fino all'altezza dei balconi – sono rivestite in pietra grigia.

La copertura è a falde inclinate, in legno e tegole.

Non è attivo il servizio di portineria.

È presente l'impianto citofonico.

Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione molto buono.

Lo stato conservativo delle facciate risulta buono.

Descrizione dell'abitazione (Allegato n. 8)

L'immobile si trova al piano rialzato del fabbricato descritto e conta 54,00 mq. di superficie lorda a cui si sommano i 6,60 mq. del vano cantina al piano seminterrato.

Esso è così costituito: ingresso, due camere, cucina, bagno, oltre alla cantina posta al piano S1.

L'altezza interna è di 3,50 m.

Le due camere ed il bagno sono esposti a sud-ovest; gli ambienti, nonostante la posizione del piano, risultano piuttosto luminosi, affacciando sulla via Mac Mahon che è ampia e percorsa, oltre alle carreggiate per auto, dalla doppia corsia centrale riservata alla circolazione dei tram, con alberi e fondo a prato.

Si accede in un ingresso di 6,30 mq. (calpestabili) sulla cui sinistra si trovano - in un ambiente originariamente unico, diviso in due da una parete in alluminio - cucina e bagno, come descritto nel paragrafo 7.1; i due ambienti misurano ambedue 2,60 mq., il bagno è dotato di apertura su via Mac Mahon.

La Camera 1 è di 12,80 mq. e la Camera 2 di 20,15 mq.

Alla Cantina si giunge tramite scala comune attraverso il Cortile; la superficie calpestabile è di 5,10 mq.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione mediocre; buono invece lo stato conservativo delle parti comuni.

Componenti edilizie e costruttive:

Appartamento:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**
 materiale: **legno vetro singolo**
 protezione: **persiane avvolgibili**
 materiale protezione: **pvc**
 condizioni: **mediocri**

Infissi interni

tipologia: **a battente/a soffietto** (tra ingresso e cucina)
 materiale: **legno**
 condizioni: **discrete**

Porta ingresso

tipologia: **non blindata**
 materiale: **legno**

condizioni: **buone**

Pavim. Interna
materiale: **marmette in graniglia dell'epoca di costruzione** (ingresso/camere)
piastrelle in ceramica (cucina/bagno)
condizioni: **mediocri**

Rivestimento
ubicazione: **cucina e bagno**
materiale: **piastrelle ceramica**
condizioni: **mediocri**

Pareti
Tutti gli ambienti: **Intonaco civile**
condizioni: **sufficienti**

Scale comuni
posizione: **atrio d'ingresso**
materiale: **marmo composto/pietra**
condizioni: **buone**

Cantina:

Pavimentazione
materiale: **Battuto di cemento**
condizioni: **mediocri**

Pareti
materiale: **intonaco civile**
condizioni: **cattive**

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento, emissione tramite caloriferi in ghisa.

Tipologia di impianto: centralizzato

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.

NON esiste impianto di condizionamento.

NON esiste impianto di allarme.

L'immobile dispone di ascensore.

L'immobile non è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, la cantina viene ag-

giunta e calcolata al 20 %.

La superficie complessiva lorda interna dell'appartamento è di mq 54,00, quella della cantina di mq. 6,60 per un totale di **mq. 60,60**.

Si calcola di seguito la Superficie equivalente:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup. lorda	54,00 mq	1,00	54,00
Cantina	sup lorda	6,60	0,20	1,32
TOTALE SUP. EQUIVALENTE arr.				55,50 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo – Si tiene conto di coefficienti per punti di merito per: esposizione, orientamento, luminosità, dimensione vani, immobile da ristrutturare, qualità ambientale-abitativa media, difficoltà di parcheggio, mezzi pubblici ed altri.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;
 Agenzia Entrate;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 2.000,00 e 2.900,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 1 - Comune di Milano- zona: C16 - Semicentrale / CENISIO, FARINI, SARPI - Destinazione: residenziale - Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo normale: intervallo tra 1.700,00 e 2.100,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpo

Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente mq	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
Abitazione di tipo economico [A3]	55,50	€ 1.850,00	€ 102.675,00

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	- € 5.133,75
Ammontare spese condominiali ultimi due anni	- € 3.559,54
Regolarizzazione edilizia	- € 2.500,00
Regolarizzazione catastale	- € 400,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 91.081,71
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 91.081,71
Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato": (- 30%)	€ 63.757,20

Data 15/02/2018

L'Esperto alla stima
Giustina Micheluzzi

ELENCO ALLEGATI R.G.E. 2309/2014

Allegato n. 1

Atto di Compravendita.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica, Planimetria.

Allegato n. 3

Certificati anagrafici debitori.

Allegato n. 4

Esistenza contratti - Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 5

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 6

Situazione debitoria condominio.

Allegato n. 7

Edilizia.

Allegato n. 8

Rilievo Fotografico e Planimetria dello stato dei luoghi.

Allegato n. 9

Dichiarazione di invio della relazione alle parti.

