

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDominio DI VIA CAMBIASI 9/11**

contro: -

N° Gen. Rep. **2057/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/07/2018 ad ore 11:15.

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001: Appartamento – via Pompeo Cambiasi 11, Milano

Esperto alla stima: Ing. Claudio Stefanati
Codice fiscale: STFCLD57P03F205C
Studio in: Via Rucellai Bernardo 6 - 20126 Milano
Telefono: 0226000089
Fax: 0225785890
Email: steclaudio@yahoo.it
Pec: claudio.stefanati@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 276, particella 26, subalterno 17

2. Stato di possesso

Beni:

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Possesso: Occupato dagli Esecutati / Debitori.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Creditori Iscritti:

- ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - Appartamento - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Corpo: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni:

APPARTAMENTO, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Lotto: 001 - via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Prezzo da libero: € 107.000,00

Prezzo da occupato: € 107.000,00



Beni in **Milano (MI)**

Lotto 001: APPARTAMENTO: via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in: Milano, via Pompeo Cambiasi 11, Milano (MI) - 20132

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di usufrutto di ..., - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di usufrutto ..., - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di nuda proprietà di - Nuda proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ... - **Usufrutto per 1/2** in regime di comunione dei beni con

- ... - **Usufrutto per 1/2** in regime di comunione dei beni con

- **Nuda proprietà per 1/1**

foglio 276, particella 26, subalterno 17, indirizzo VIA POMPEO CAMBIASI N. 11, piano 2, comune MILANO, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale: assente, rendita € 392,51

Derivante da: Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12,55

Confini: corridoio comune, altra unità immobiliare, appartamento, di proprietà di terzi, via Olivari, proprietà di terzi

Conformità catastale:

si evidenzia che nell'archivio informatizzato del Catasto non è presente la planimetria catastale, ragion per cui lo scrivente ha eseguito due accessi presso l'archivio storico del catasto reperi



rendo la partita di scheda d'impianto, che si allega alla presente unitamente alla visura catastale, dove è presente lo stralcio dell'elaborato planimetrico con la pianta dell'unità immobiliare in oggetto.

Lo stato di fatto **non corrisponde** al disegno rappresentato sulla suddetta pianta poiché sono state ridotte le dimensioni del bagno principale, adiacente al locale attualmente adibito a soggiorno con angolo cottura, arretrando la parete che divideva il bagno dal locale d'ingresso (anticamera) ed eliminando inoltre la parete che divideva quest'ultimo dal soggiorno con angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: predisposizione della planimetria catastale e deposito presso l'archivio informatizzato unitamente al DOCFA, che è il documento che include i dati tecnici e descrittivi della unità immobiliare denunciata congiuntamente alla planimetria catastale dell'immobile.

Costo stimato: € 1.000,00

Oneri Totali: -

Descrizione delle opere da sanare:

ricostruzione della parete divisoria tra il locale d'ingresso ed il locale attualmente adibito a soggiorno con angolo cottura e ripristino delle dimensioni originarie del bagno rispetto alle quali quest'ultimo è stato ridotto.

Nota: si evidenzia che nella planimetria presente nella partita catastale di impianto il locale attualmente adibito a camera da letto era destinato a locale soggiorno con adiacente cucinino che allo stato attuale è destinato a bagno di servizio, e che il locale attualmente adibito a soggiorno con angolo cottura era destinato a camera da letto; inoltre il locale bagno disegnato sulla planimetria risulta di dimensioni maggiori rispetto allo stato attuale ed ancora l'anticamera d'ingresso è stata messa in comunicazione con il locale che attualmente è adibito a soggiorno mediante eliminazione della parete divideva i suddetti due locali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, ha destinazione prettamente residenziale ed è ubicato nella zona periferica posta a nord-est di Milano che risulta facilmente raggiungibile da piazzale Loreto, primario polo commerciale e direzionale del tessuto urbano del Comune di Milano, immettendosi direttamente in via Leoncavallo, e da Cascina Gobba immettendosi lungo il trafficato viale Palmanova. Il contesto urbanistico è caratterizzato per lo più da una serie di fabbricati di tipologia economica edificati a partire dai primi decenni del '900. La zona si avvale di qualche filiale bancaria, di negozi di diversa tipologia merceologica, di supermercati delle catene commerciali Simply, Coop e Pam, di una farmacia comunale, di farmacie private, di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado, di un ufficio postale. Nelle immediate adiacenze del complesso condominiale e' ubicato il Parco Scolastico ex Trotter, dotato all'interno di strutture scolastiche ed ampie aree a verde con vialetti pedonali per lo svago ed il tempo libero adibito a giardino pubblico.

Dalla zona è agevolmente raggiungibile la Clinica San Carlo – Casa di Cura Polispecialistica di via Benadir, l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona e l'Ospedale San Raffaele.

La zona è scarsamente dotata di spazi a parcheggio pubblico occupati per lo più dai residenti; risulta servita dalle linee di trasporto pubblico di superficie quali autobus e tram le cui fermate sono poste nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto della esecuzione è ad uso abitativo ed è posta al piano secondo dell'edificio di cui fa parte che prospetta ad angolo tra le vie Cambiasi ed Olivari, a circa 250 metri dalla piazza Sire Raul; lo stabile è dotato di ascensore ma non fruisce di servizio di portierato.

L'immobile staggito presenta una sola esposizione verso via Olivari. Si giunge a tale unità immobi-



liare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 11 di via Cambiasi accanto al quale sono posti i citofoni condominiali e percorrendo la scala comune d'ingresso si perviene al pianerottolo del piano rialzato dove si trova lo sbarco dell'ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie totale lorda di 51,6 mq e risulta composta da 1 locale ad uso soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso in quanto è stata eliminata la parete divisoria tra l'anticamera d'ingresso ed il soggiorno, 1 camera da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio e balcone a livello.

Caratteristiche zona: semiperiferica

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con scarsi parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nulla in particolare da segnalare.

Servizi offerti dalla zona: Clinica San Carlo – Casa di Cura Polispecialistica di via Benadir, l'Ospedale San Raffaele Turro di via Stamira D'Ancona e l'Ospedale San Raffaele (buona), Supermercati (buona), Negozi di diversi tipologia merceologica (buona), scuole elementari e medie (sufficiente,) Farmacia Comunale e farmacie private (buona), Filiali bancarie (Unicredit, Intesa SanPaolo) (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sesto S. Giovanni, Cologno Monzese

Attrazioni paesaggistiche: Parco Trotter.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: tram ed autobus a 250 metri circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli Esecutati / Debitori ovvero:

- ... avente l'Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

- ... avente l'Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

L'Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta fatta dallo scrivente circa l'esistenza di eventuali contratti locativi relativi alla unità immobiliare pignorato, ha dichiarato che "..... non risultano, come dante causa, in alcun contratto di locazione."

Si allega la dichiarazione.

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 AGRICOLA MANTOVANA S.P.A., **gravante sul diritto di usufrutto di ..., per la quota di ½ ciascuno, e sulla quota di nuda proprietà di ...**; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: Euro 285.000,00; Importo capitale: Euro 190.000,00; A rogito di MARIA BORLONE in data 19/11/2004 ai nn. 61744/6530; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 03/12/2004 ai nn. 97171/20009.
- **Ipoteca legale**; A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., **gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di ...**; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: Euro 6.746,06; Importo capitale: Euro 3.373,03; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 25/08/2005 ai nn. 65981/16211
- **Ipoteca legale**; A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., **gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di ...**; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: Euro 49.836,36; Importo capitale: Euro 24.918,18; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 30/06/2006 ai nn. 51594/11115
- **Ipoteca legale**; A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., **gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di ...**; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: Euro 31.458,90; Importo capitale: Euro 15.729,45; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 07/11/2007 ai nn. 84668/19293
- **Ipoteca legale**; A favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., **gravante sulla quota di 1/2 del diritto di usufrutto di ...**; Derivante da: IPOTECA LEGALE; Importo ipoteca: Euro 105.018,32; Importo capitale: Euro 52.509,16; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 10/08/2010 ai nn. 50458/11403
- **Ipoteca giudiziale**; A favore di CONDOMINIO DI VIA CAMBIASI 9/11- OLIVARI 9, **sul diritto di usufrutto di per la quota di ½ ciascuno**; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: Euro 8.400,00; Importo capitale: Euro 3.008,51; Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 24/02/2012 ai nn. 9938/1452

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO DI VIA CAMBIASI 9/11- OLIVARI 9, **gravante sul diritto di usufrutto di ... per la quota di ½ ciascuno**; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/07/2012 ai nn. 35086/25764.
- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., **gravante sul diritto di usufrutto di ..., per la quota di ½ ciascuno, e sulla quota di nuda proprietà di ...**; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 23/03/2018 ai nn. 24072/17139.

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: € 1.146,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 14,01

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: Euro 48.063,93 gestione ordinaria + € 838,00 gronda + € 3.968,49 straord. Riscaldamento

Note:

Dalla Dichiarazione resa dallo "STUDIO AMMINISTRATIVO TECNICO P. Eng. Marzio BELLONI", quale Amministratore del Condominio (si allega alla perizia la dichiarazione), si evince quanto segue:

- **le spese ordinarie annue di gestione** dell'immobile di proprietà dei debitori eseguiti ammontano a **Euro 1.146,00** preventivo 2017/2018.
- **le spese condominiali insolte nell'ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso 2017/2018 e nell'anno precedente 2016/2017 con riferimento alla unità immobiliare pignorata di proprietà dei debitori eseguiti ammontano a **Euro 2.749,78**.
- **il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolte con riferimento alla sola unità immobiliare pignorata** di proprietà dei debitori eseguiti ammontano a **Euro 20.032,57**
- **l'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi** ammontano a **Euro 48.063,93** gestione ordinaria + **€ 838,00** gronda + **€ 3.968,49** straord. Riscaldamento.
- **le eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile** di proprietà dei debitori eseguiti, già deliberate ma, a tutt'oggi, non ancora scadute ammontano a Euro 22.000,00 Autoclave - **quota Grimaldi € 140,11**

Millesimi di proprietà: 12,55 su millesimi 1970,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

La rampa di scala che dall'ingresso principale, a quota marciapiede stradale, conduce al pianerottolo del piano rialzato dove è presente lo sbarco dell'ascensore, non è provvista di servo scala; inoltre le dimensioni interne dell'ascensore non consentono l'ingresso della sedia a rotelle.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente nel Catasto Energetico

Indice di prestazione energetica: - kWh/m²*anno

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile staggito, in piena proprietà, è stato acquistato con atti:

1)

Titolare/Proprietario:



- - **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...**

- ... - **Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...**

- **Nuda proprietà per 1/1**

proprietari dal 19/11/2004 ad oggi (attuali proprietari), In forza di atto di compravendita - a rogito di MARIA BORLONE, in data 19/11/2004, ai nn. 61743/6529, trascritto a MILANO 1, in data 03/12/2004, ai nn. 97170/59057.

2)

Titolare/Proprietario: ...; proprietà 1/1; **proprietario dal 13/12/2002 al 19/11/2004** In forza di atto di compravendita a rogito di CAPACCIONI FABIO, in data 13/12/2002, al n. 54549 repertorio, trascritto a MILANO 1, in data 09/01/2003, ai nn. 1250/934.

3)

Titolare/Proprietario: **proprietà 1/1; proprietario dal 19/04/2000 al 13/12/2002**, in forza di atto di compravendita a rogito di CAPACCIONI FABIO in data 19/04/2000 rep. 47780, trascritto a MILANO 1, in data 09/05/2000, ai nn. 24043/16036

4)

Titolari/Proprietari: ... **per la quota di 1/6, ... per la quota di 1/6, ... per la quota di 1/6 e ... per la quota di 3/6, proprietari dal 30/06/1999 al 19/04/2000**, a loro pervenuti con testamento pubblicato dal Notaio PAOLO SETTI di Milano in data 23/07/1999 rep. n. 30260/5486 relativo alla successione in morte di ..., deceduta il 30/06/1999, con relativa trascrizione di **acquisto di legato** con atto a rogito PAOLO SETTI in data 23/07/1999 rep. n. 30260, trascritto il 09/11/1999 ai nn. 56681/37799

e successiva denuncia di successione depositata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 08/05/2002 al n. 11288/99, trascritta a MILANO 1, in data 19/02/2003, ai nn. 15555/11068.

5)

Titolari/Proprietari: ... **proprietaria ante ventennio fino al 30/06/1999**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

Abitabilità/agibilità: in occasione dell'ultimo accesso effettuato dallo scrivente in data **18/06/2018** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, in via Bernina 12, il responsabile dell'Ufficio Visure ha comunicato che **NON E' REPERIBILE ALCUNA DOCUMENTAZIONE ATTESTANTE L'AVVENUTO RILASCIO DELLA AGIBILITA' DELL'IMMOBILE E RELATIVA ALLA LICENZA EDILIZIA IN BASE ALLA QUALE È STATO REALIZZATO IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ STAGGITA.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. Lo scrivente ha protocollato in data 09/05/2018, con P.G. N. 203943/2018, Progr. n. 15681/2018, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano in via Bernina 12, di cui si allega copia, unitamente alla ricevuta di pagamento delle "Spese di Ricerca", la richiesta di Accesso agli Atti di Fabbrica; a tutt'oggi, malgrado i solleciti presentati dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Milano, quest'ultimo non ha ancora fornito la documentazione richiesta. In assenza dei disegni di progetto relativi ai Provvedimenti Edilizi Autorizzativi, ed escludendo, in base



alla visura on-line eseguita dallo scrivente presso il sito del Comune di Milano, la presentazione di eventuali pratiche edilizie successive al 1967, lo scrivente deve necessariamente fare riferimento alla pianta dell'appartamento presente nella Partita di scheda di impianto, presso l'Archivio cartaceo del Catasto. L'impianto risale al 28.05.1968

Si è verificato che lo stato di fatto **non corrisponde** alla planimetria presente nella Partita d'impianto, reperita presso l'archivio del Catasto, in quanto sono state ridotte le dimensioni del bagno principale, adiacente al locale soggiorno-cucina, arretrando la parete divisoria con il locale d'ingresso ed, inoltre, è stata eliminata la parete che divideva il locale d'ingresso dal locale soggiorno con annesso angolo cottura che, pertanto, comunica direttamente con il bagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio). Pertanto al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia sarà necessario costruzione la parete divisoria tra il locale d'ingresso ed il locale soggiorno-cucina, ripristinando anche le dimensioni originarie del bagno. Lo scrivente si riserva comunque di integrare la presente perizia, nel caso in cui l'Ufficio Tecnico del Comune rendesse disponibile la documentazione tecnica ed emergessero eventuali e salienti incongruità.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

è stata demolita la parete che divideva il locale d'ingresso dal locale che attualmente è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, e riduzione delle dimensioni del locale bagno.

Regolarizzabili mediante: ricostruzione della parete divisoria tra il locale d'ingresso ed il locale che attualmente è stato adibito a soggiorno con angolo cottura, e ripristino delle dimensioni originarie del bagno e che è stato ridotto

pratica edilizia in sanatoria: € -
Oneri Totali: € 1.500,00

Nota: si evidenzia che nella planimetria presente nella partita catastale di impianto il locale attualmente adibito a camera da letto era destinato a locale soggiorno con adiacente cucinino che allo stato attuale è destinato a bagno di servizio, e che il locale attualmente adibito a soggiorno con angolo cottura era destinato a camera da letto; inoltre il locale bagno disegnato sulla planimetria risulta di dimensioni maggiori rispetto allo stato attuale ed ancora l'anticamera d'ingresso è stata messa in comunicazione con il locale che attualmente è adibito a soggiorno mediante eliminazione della parete divideva i suddetti due locali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di CC n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT
Zona omogenea:	Zona Residenziale NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq



Rapporto di copertura:	60%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è parte di un edificio ad uso residenziale di 5 piani fuori terra avente destinazione prettamente residenziale con presenza di negozi al piano terra.

Lo stabile è ubicato nella zona periferica posta a nord-est di Milano, è stato edificato negli anni 50 / 60, presenta una copertura a doppia falda ed il rivestimento di facciata è ad intonaco colorato; il Condominio è dotato di ascensore e di riscaldamento centralizzato ma risulta assente il servizio di portineria; risulta allacciato a tutte le normali utenze urbane ed è presente e funzionante l'impianto citofonico.

L'immobile staggito presenta una sola esposizione verso via Olivari. Si giunge a tale unità immobiliare dall'ingresso principale condominiale del civico n. 11 di via Cambiasi accanto al quale sono posti i citofoni condominiali e percorrendo la scala comune d'ingresso si perviene al pianerottolo del piano rialzato dove si trova lo sbarco dell'ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie totale lorda di mq 51,60, di cui 48 mq circa di appartamento più 3,6 mq di balcone, e risulta composta da 1 locale attualmente ad uso soggiorno con angolo cottura, che funge anche da ingresso in quanto è stata eliminata la parete divisoria tra l'anticamera d'ingresso ed il soggiorno, 1 camera da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio e balcone a livello.

1. Quota e tipologia del diritto**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di usufrutto di, - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di usufrutto di, , - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di nuda proprietà di ...Nuda proprietà per 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **51,6 circa** (appartamento = 48 mq, balcone = 3,6 mq)



(misure interne rilevate con distanziometro al laser: locale attualmente adibito a locale soggiorno con angolo cottura: 4,95 m x 3,23 m; locale attualmente adibito a camera da letto: 4,95 m x 2,58 m; altezza interna: 2,90 m)

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito: anni 50 / 60

L'unità è stata ristrutturata nel: -

ha un'altezza utile interna (media) di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale del fabbricato di cui è parte l'unità pignorata: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'unità staggita sono discrete.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale del Condominio tipologia: **a rampa unica con gradini a piè d'oca all'inizio ed alla fine della stessa**; rivestimento materiale: **marmo**; ubicazione: **interna**; servoscala: **assente**; condizioni: **discrete**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **colonne di calcestruzzo armato** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a singola / doppia anta a battente**, materiale: **metallo pre-verniciato**; protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**; condizioni: **discrete**
- Note: **doppio vetro**

Infissi interni tipologia: camera da letto verso anticamera: **a battente**, materiale: **legno più specchiatura in vetro** condizioni: **sufficienti**; ripostiglio e bagno di servizio: **a scorrere esterna dalla parete**, materiale: **legno**, condizioni: **discrete**; bagno: **a libro**, materiale: **legno**, condizioni: **discrete**;

Manto di copertura materiale: **tegole**, condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di laterizio**, rivestimento: **mattoni faccia a vista** condizioni: **più che sufficienti**

Pavim. Interna Soggiorno e bagni: materiale: **piastrelle ceramiche tipo monocottura** condizioni: **discrete**; Camera da letto: **marmo tipo opus incertum**, condizioni: **più che sufficienti**.

Plafoni materiale: **gesso** condizioni: **sufficienti**

Porta di ingresso tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **mediocri**
Nota: la porta non è blindata

Impianti:



Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Ascensore

presente
tipologia: **a funi**, condizioni: **sufficienti**; conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Citofonico

tipologia: **audio**, condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220 V** condizioni: **mediocri** conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in acciaio e rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato / polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **dichiarazione di conformità assente**

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio / rame** diffusori: **radiatori in ghisa ed in acciaio** condizioni: **sufficiente** conformità: **dichiarazione di conformità assente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato



Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	> 150 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI: unità motocondensante + split system
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00
BALCONE	sup reale lorda	3,60	0,35	1,26
		51,60		49,26

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: 2° SEMESTRE - 2017

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1850

Valore di mercato max (€/mq): 2550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato: Sintetico Comparativo Parametrico. Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. Nell'individuare un apprezzabile valore di mercato espresso in relazione ai mq dell'immobile da stimare, sono stati presi quale riferimento i valori di mercato presenti in zona, per classi omogenee, rispetto al bene oggetto di stima. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico parametrico comparativo, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre unità immobiliari (con un massimo di 25 cm), comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze opportunamente ragguagliate con appositi coefficienti. Per l'applicazione del metodo sopra citato (sintetico-comparativo), si è tenuto quindi conto di tutti i dati raccolti utili per la formazione del più probabile valore di mercato dei beni, quali la vetustà degli stessi, l'ubicazione, la consistenza e lo stato di conservazione e di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, via Manin 27;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, via Manin 27;

Uffici del registro di -;

Ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Milano, via Bernina 12.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio;
- 2) BORSINO IMMOBILIARE;
- 3) BORSA IMMOBILIARE DI MILANO (Camera di Commercio);

Altre fonti di informazione: PRINCIPALI AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA.



8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	48,00	2.400,00	€ 115.200,00
BALCONE	1,26	2.400,00	€ 3.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.224,00
Valore corpo			€ 118.224,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.224,00
Valore complessivo diritto e quota:			
Valore Usufrutto , quota ½ di DALOIA ANTONIO			€ 25.270,38
Valore Usufrutto , quota ½ di GRIMALDI NUNZIA			€ 31.477,14
Valore Totale Usufrutto (quota ½ di DALOIA ANTONIO + quota ½ di GRIMALDI NUNZIA)			€ 56.747,52
Valore Totale Nuda Proprietà , quota 1/1 di DALOIA ANNAMARIA			€ 61.476,48

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Valore intero</i>
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	49,26	€ 118.224,00

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. (min.5%)	€ 5.911,00
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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 107.063,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 107.063,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 107.063,00

8.6 Regime fiscale della vendita € 49.456,26**8.7 Prezzo diritto e quota**

Prezzo totale diritto di Usufrutto (quota ½ di DALOIA ANTONIO + quota ½ di GRIMALDI)	€ 51.390,00
Prezzo totale diritto di Proprietà (quota 1/1 di DALOIA ANNAMARIA)	€ 55.673,00
Somma	€ 107.063,00



Allegati

- Allegato n° 1: cartografia;
- Allegato n° 2: atto di provenienza;
- Allegato n° 3: partita d'impianto catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- Allegato n° 4: ispezioni ipotecarie
- Allegato n° 5: protocollo richiesta accesso atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Allegato n° 6: dichiarazione amministratore del condominio relativa alle pendenze condominiali
- Allegato n° 7: risposta agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratto di locazione
- Allegato n° 8: certificati di residenza e contestuale degli esecutati
- Allegato n° 9: calcolo usufrutto e tabella dei coefficienti usufrutto
- Allegato n° 10: documentazione fotografica

Data generazione:
18-06-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Claudio Stefanati

