



Tribunale di MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 31/2017

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 02/05/2019 ore 11,00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Beni in MILANO Via CONSOLE MARCELLO 18/5

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale: SPRMLL61R611602Q
Partita IVA: 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: arch.mspo@libero.it
Pec: sporzon.7746@oamilano.it

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- | | | |
|-----|---|----|
| a. | la completezza/idoneità dei documenti in atti: | Si |
| b. | la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: | Si |
| c. | i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: | Si |
| d. | le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: | Si |
| e. | la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari:
qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione; | Si |
| f. | la continuità delle trascrizioni nel ventennio, | Si |
| f1. | se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore:
trascrizione di accettazione eredità per causa di morte proprietari precedenti . | |

Creditore precedente:

Creditore intervenuto:

debitori:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazioni di tipo economico A3 sito in Milano via Console Marcello, 18/5

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà

1/2 di proprietà

Appartamento piano terra/rialzato:

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, Dichiarazione Protocollo n. 000667562 del 06/09/2002 (variazione per migliore identificazione grafica)

foglio 127, particella 130, subalterno 5 categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5
rendita € 245,32.

Identificativo corpo A

Si dichiara la conformità catastale.

Derivante da:

Atto di vendita del rep. nn. in autentica in Milano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data ai nn. .

Coerenze in contorno

vano scale, corridoio comune, altro vano scale, cortile comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'unità immobiliare è situata in zona periferica del Comune di Milano, località Villapizzone, e si affaccia su via di discreto traffico con possibilità di parcheggio.

Area Urbanistica: zona mista residenziale e commerciale (Ambiti di rinnovamento urbano)

Importanti centri limitrofi: nessuno,

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servizi commerciali. Aree a verde nelle immediate vicinanze. Sede Politecnico Bovisa a circa 1 km.

Attrazione paesaggistiche: nessuna

Attrazione storica: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Nelle vicinanze effettuano fermata alcune linee urbane di superficie, filo tramviarie (1-12-16-19) di collegamento con il centro cittadino e i Comuni limitrofi. Stazione del passante ferroviario FS fermata Villapizzone. Stazione Milano Bovisa FN a circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare A3 sita in Milano via Console Marcello, 18/5

L'unità immobiliare risulta occupata senza titolo (presenza di due minori).

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria, Agenzia delle Entrate ufficio territoriale Gorgonzola (del 30/11/2018), non risulta registrato alcun contratto di locazione quale danti causa.

Giudizio di congruità/incongruità del canone: nulla

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nulla.

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 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione a Milano 1

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: 31/12/2018

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 329,00

€ 35,00 cancellazione ipoteca volontaria

€ 294,00 Annotazione di cancellazione trascrizione pignoramento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore Studio Bassi di Milano (tel. 02 29405486 info@amministratorebassi.it)

gestione del condominio annuale dal 1 ottobre al 30 settembre.

Spese di gestione condominiale annue: circa € 1.500,00

Spese straordinarie manutenzione condominio: non comunicato

Millesimi: **8,79**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Per raggiungere il pianerottolo dell'appartamento è necessario superare la rampa di scale dell'ingresso condominiale, questo richiede l'installazione di un servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non riscontrati.

Attestazione Prestazione Energetica : non presente

Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedentemente l'immobile sopra descritto era di proprietà, per la quota pari ad ½ ciascuno, dei signori:

Identificativo corpo: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta Accesso atti presso Area Sportello unico per l'edilizia di Milano del 03/01/2019, visura effettuata il 29/03/2019.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'u.i in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 (licenza edilizia n. 82226/19009/1956 rilasciata

dal Comune di Milano il 11/06/1957).

Abitabilità: Certificato di Licenza di occupazione n. 438/62 rilasciato dal Comune di Milano il 05/07/1962.

7.1 Conformità edilizia:

Dalla planimetria della licenza edilizia n. 82226/19009/1956 e quanto rilevato in sede di sopralluogo non sono emerse difformità oggetto di sanatoria.

Note: Le eventuali difformità non a conoscenza andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'unità immobiliare, i costi per la rimessa in pristino di quanto autorizzato (compreso eventuali demolizioni, ripristini edili/impiantistici, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD) sanzioni, varie ed eventuali, anche non segnalate, sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. n. 8 del 20/02/2017
Immobile soggetto a convenzione:	Non rilevata agli atti
Obblighi derivanti:	Non rilevati agli atti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non rilevato agli atti
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non rilevato agli atti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non rilevato agli atti

Per quanto appurato si dichiara la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi al corpo A

Descrizione immobile

Edificio civile della fine degli anni 50, costituito da un piano seminterrato e 7 piani fuori terra.

L'edificio è servito da due scale, ascensore e locali a destinazione commerciale al piano terra. Il fabbricato prospetta su cortile interno. L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra/rialzato raggiungibile da una rampa di scale e composta da un ingresso che fa anche da antibagno, un bagno, una cucina e un locale soggiorno/letto. Non sono presenti balconi. Non è stata riscontrata la presenza della portineria. Gli affacci danno sul retro dove sono collocati i box e i locali impianti.

Nel locale cucina manca la porta e l'ingresso è stato ribassato per realizzare un deposito visibile dalla cucina. Nel bagno è presente il boiler per l'acqua calda sanitaria. Il bagno richiede interventi di manutenzione. I serramenti sono da sostituire in quanto a vetro singolo. Il riscaldamento è

centralizzato con radiatori in ghisa. L'immobile richiede interventi di manutenzione e verifica impianti.

Nell'insieme l'edificio si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Si rimanda alla documentazione fotografica in atti.

Quota e tipologia del diritto

2. Caratteristiche generali descrittive: per quanto possibile visionare e reperito:

Componenti edilizie e costruttive:

Edificio :

Manto di copertura	a falde con tegole marsigliesi
Strutture Verticali portanti	pilastrini in c.a e muri di riempimento
Muratura	pareti di chiusura esterne e interne in tavolati forati
Solaio	in c.a e laterizio
Finitura esterna	rivestimento in resina e piano terra rivestito da lastre di pietra disposte a finto bugnato liscio
Portone di ingresso pedonale scala condominiale parapetto:	porta vetro e ferro struttura in c.a e rivestimento in marmo in ferro

UNITA' IMMOBILIARE :

Portone di ingresso Infissi Esterni	porta blindata in legno vetro singolo tranne nel bagno (in ferro)
protezione: Infissi Interni	tapparelle in plastica porte in legno e parte legno/vetro singolo
Pavimentazione Interna	marmette e ceramica
Plafoni	tinteggiati
Rivestimento materiale:	bagno e cucina piastrelle di ceramica con relativo rivestimento

Impianti:

Elettrico: parte sottotraccia e parte a vista, certificazioni non reperite

Riscaldamento: centralizzato con radiatori in ghisa

Ascensore: presente

Portineria: non presente

Note: per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie commerciale mq	Coefficiente	Superficie equivalente mq
--------------	------------------------	---------------------------------	--------------	---------------------------------

Abitazione:		30,78	1	30,78
Cucina	8,93			
Bagno	2,55			
Disimpegno/antibagno	2,70			
Soggiorno/letto	16,60			
Totale arrotondato				31,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo. Per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca ed ubicazione.

Facendo una comparazione tra le quotazioni/valori:

- del mercato immobiliare di zona valore min euro/mq 1.300,00 max 2.000,00

- dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, quotazioni zona Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata (euro/mq 1.400,00/1.600,00 min/max);

- del borsino immobiliare zona Musocco, Varesina, Certosa per abitazioni di tipo economico da ristrutturare fascia 2 e fascia 1 (euro/mq 1.225,00/1.452,00);

Tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, della tipologia dell'appartamento, dello stato di degrado e di manutenzione, degli infissi e della mancanza delle certificazioni impianti, della zona servita dai trasporti pubblici, si è ritenuto congruo un valore pari a euro/mq **1.300,00**.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Uffici comunali di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Anno 2018 - Semestre 2

8.3 Valutazione corpo A:

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	31,00	1.300,00	40.300,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni</i>				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario del valore del 5%

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
(come da disposizioni del G.E.):

- € 2.015,00

Spese tecniche di **regolarizzazione edilizia/urbanistica** e/o catastale, a carico integralmente dell'acquirente: già compresa nel valore

€ /

Costi di cancellazione oneri e formalità:

1 ipoteca volontaria 1 pignoramento € 329,00

Spese condominiali insolute 2 esercizi precedenti circa:

-€ 3.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto:

€ 35.285,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:

€ 35.300,00

Eventuale prezzo di vendita per occupato: €/

Data generazione: 31/03/2019

L'Esperto alla stima
Arch. Mariella Sporzon