Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA SAPONARO 18 MILANO**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1271/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02.04.2019 ore 11.00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – appartamento e vano cantina

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: f.marmo@fastwebnet.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Dati Catastali: foglio 665, particella 105, subalterno 873

   Categoria: Magazzini e locali deposito [C2]
   Dati Catastali: foglio 665, particella 105, subalterno 861

2. **Stato di possesso**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Possesso: Occupato con contratto di locazione registrato in data successiva al pignoramento

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Creditori Iscritti: BANCO BPM S.P.A.

5. **Comproprietari**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Comproprietari: nessuno

6. **Misure Penali**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Misure Penali: no

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Continuità delle trascrizioni: si

8. **Bene:** via Michele Saponaro n. 18 – Milano - 20142

   Lotto: 001 - Appartamento e vano cantina

   Prezzo arrotondato da libero comprensivo delle decurtazioni indicate a pag. 11: € 82.000,00

Bene in Milano

Via Michele Saponaro n. 18

Lotto: 001 – appartamento e vano cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] e vano cantina [C2] siti in via Michele Saponaro n. 18

Quota e tipologia del diritto

omissis – piena proprietà per 1/1

c.f. omissis – Residenza: via Michele Saponaro n. 18 Milano

– Stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Lo stato civile del debitore esecutato qui riportato è quello dichiarato nell'atto di compravendita effettuato in data 12.07.2007.

Eventuali comproprietari: nessuno

Si rileva che nell'atto di pignoramento il vano cantina, identificato al subalterno 862 categoria C/2, è indicato come box auto.

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione appartamento sub. 873

omissis, nato a Milano il 03.03.1967

c.f. omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Indirizzo immobile: Milano, via Michele Saponaro n. 18, piano T

- foglio 665, particella 105, sub.873, zona cens. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 57 mq - totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 284,05

- Scheda catastale: presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 12.07.2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30.07.2007 Rep. n. 215236 - Rogante: Quaggia Luciano- sede: Milano - registrazione sede: compravendita (n. 32347.1/2007).

Intestazione vano cantina sub. 861

omissis, nato a Milano il 03.03.1967

c.f. omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Indirizzo immobile: Milano Michele Saponaro n. 18, piano S1

- foglio 665, particella 105, sub. 861, zona cens. 3, categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, superficie catastale totale 7 mq, rendita € 11,10

- Scheda catastale: presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 12.07.2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30.07.2007 Rep. n. 215236 - Rogante: Quaggia Luciano- sede: Milano - registrazione sede: compravendita (n. 32347.1/2007)

Coerenze appartamento: nordest: altra U.I.U sub. 874, altra U.I.U sub. 872; spazio in comproprietà con sub. 874 e sub. 872; sudest: altra U.I.U sub. 872, spazi aperti comuni; sudovest: altra U.I.U sub. 870; nordovest: cavedio e altra U.I.U sub. 874.

Note sulla conformità catastale: lo stato di fatto dell'appartamento riscontrato è conforme alla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Milano in via Michele Saponaro n. 18 in un edificio ad uso residenziale caratterizzato da tipologia a torre e facente parte del quartiere Gratosoglio, progettato negli anni Sessanta dallo studio di architettura BBPR su incarico dell'Istituto Autonomo Case Popolari. E' situato nel settore sud della città a circa otto chilometri dal centro cittadino, in una zona periferica posta a margine della città e circondata da terreni agricoli.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus ATM linea n. 230 e tram linee n. 15 e n. 3 a circa 100 metri; raccordo Tangenziale Ovest a circa 2,5 km.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Professionale per i Servizi Commerciali Kandinskij; scuola primaria Baroni; supermercati Esselunga e Eurospin; Centro Commerciale Milano Fiori; centro Sportivo Vismara.

3. STATO DI POSSESSO:

Note: a seguito di accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate, risulta registrato in data 05.11.2018 il contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Milano 5 al n. 11714 serie 3T; Conduttore: omissis, c.f. omissis.

Il contratto è stato stipulato in data anteriore alla trascrizione dei pignoramento, effettuato in data 01.08.2014, pertanto è da considerarsi non opponibile.

Al sopralluogo, avvenuto il 31.01.2019 alle ore 09.30, la sig.ra omissis conduttrice dell'appartamento.

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: nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. e contro omissis, derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; durata 35 anni; tasso interesse annuo 5,25%; a rogito Notaio Quaggia Luciano di Milano in data 12.07.2007, rep. n. 215237/33745; iscritta a Milano 1 in data 30.04.1998 ai nn. 58273/14985.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore del CONDOMINIO DI VIA SAPONARO 18 e contro omissis, in forza di atto giudiziario verbale di pignoramento immobili in data 10.06.2014 rep. n. 12232 - trascritto a Milano 1 in data 01.08.2014 ai nn. 41094/30138. Il pignoramento è relativo al solo appartamento identificato al sub. 873.

- **Pignoramento** a favore del CONDOMINIO DI VIA SAPONARO 18 e contro omissis, in forza di atto giudiziario verbale di pignoramento immobili in data 14.05.2018 rep. n. 21868 - trascritto a Milano 1 in data 02.07.2018 ai nn. 52835/36957. Il pignoramento è relativo all' appartamento identificato al sub. 873 e al vano cantina identificato al sub. 861.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Toffoloni con sede in Milano via Burigozzo n. 9;
tel. 02 58310238

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.939,00
- Spese condominiali scadute ed insolute, importo totale: € 16.479,61
- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli ultimi due anni di gestione: circa € 4.000,00
- Cause in corso: contenzioso con la ditta del riscaldamento
- Millesimi di proprietà: 7,17

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

- Attestazione Prestazione Energetica: - Attestato con codice identificativo n. 151460 2699714– classe energetica G – 183,72 kWh/mq anno, valido fino al 05.09.2024. Si precisa che l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario al ventennio: Istituto Postelegrafonici – IPOST con sede in Roma; c.f. 80017390586, proprietà per la quota di 1/1 fino al 30.11.2001.

Proprietario: Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.R.L. con sede in Roma, c.f. 0682579100; in forza di Atto Amministrativo del 30.11.2001 rep. N. 290; Pubblico Ufficiale: Ministero Dell'Economia e Delle Finanze, decreto di trasferimento di beni immobili; trascritto a Milano 1 in data 17.06.2002 ai nn. 39929/25111; proprietà per la quota di 1/1 fino al 23.05.2002; (l'unità immobiliare oggetto della procedura era censita al foglio 665, particella 105 subalterno 1, piano TS1 categoria D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali).

Proprietario: Magenta Servizi S.P.A. con sede in Milano, c.f. 06091210150; in forza di Atto Notarile Pubblico in data 23.05.2002, rep. n. 626461; Notaio Sirolli Mendaro Teseo con sede in Roma; trascritto a Milano 1 in data 17.06.2002 ai nn. 39930/25112; proprietà per la quota di 1/1 fino al 12.07.2007 (l'unità immobiliare oggetto della procedura era censita al foglio 665, particella 105 subalterno 1, piano TS1 categoria D/8 - fabbricati costruiti per esigenze commerciali).

Atto tra vivi – mutamento di denominazione o ragione sociale: da Magenta Servizi S.P.A. a Magenta Servizi S.R.L.; Atto Notarile Pubblico in data 26.09.2006, Notaio Forcella Marino con sede in Milano, rep. n. 39376; trascritto a Milano 1 in data 14.10.2006 ai nn. 85942/51595.

Attuale proprietario (debitore esecutato): omissis, appartamento censito al foglio 665, particella 105, subalterno 873 categoria A/3, proprietà per 1/1 e vano cantina censito al foglio 665, particella 105, subalterno 861, categoria C/2, proprietà per 1/1, in forza di Atto di Atto Notarile Pubblico in data 12.07.2007, rep. n. 215236/33744; Notaio Quaggia Luciano con sede in Milano; trascritto a Milano 1 in data 26.07.2007 ai nn. 58272/32347.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è successiva al 1°settembre 1967. Concessione edilizia n. 2655 rilasciata in data 21.08.1968; agibilità rilasciata in data 24.06.2005 n. 249.

Si rileva che la domanda di condono edilizio, presentata il 20.09.2002 PG 34.538.1786 e indicata nell'atto di compravendita non è attinente ai beni della procedura. L' oggetto della domanda di condono riguarda la realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua per l'impianto anti incendio posta al piano interrato.

Il sottoscritto ctu, ha richiesto l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia con istanza in data 04.02.2019 – PG 50694/2019. Le pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Visure di via Bernina non sono conformi allo stato dei luoghi del bene oggetto della procedura. Il sottoscritto ctu è in attesa che l'Ufficio Visure di via Gregorovius lo avvisi sulla disponibilità della restante documentazione edilizia.

Si rileva che l'altezza soprastante e sottostante il soppalco realizzato nel locale soggiorno è inferiore alla minima consentita, pari a 2,10 m dal regolamento edilizio vigente, pertanto si ritiene necessaria la sua rimozione.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a) tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii) Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile Insiemi urbani unitari Quartieri urbani di valore insediativo Tessuti urbani ad impianto aperto (Art. 15.3) Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano - progetti unitari di impianto urbano Sensibilità paesaggistica molto alta (Art. 18.2)
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

Descrizione
Appartamento (abitazione di tipo economico A3)

L'appartamento, situato al piano terra, provvisto di una sola esposizione a sudest su spazi aperti comuni, deriva dal cambio di destinazione d'uso di locali destinati ad attività commerciali. E' accessibile attraverso uno spazio comune d'ingresso riservato e in comproprietà con altri due appartamenti identificati ai subalterni nn. 872 e 874 . E' caratterizzato da un impianto planimetrico ad "elle" dove il corridoio, in parte ribassato, distribuisce ai locali di servizio e ad una cucina passante attraverso la quale si accede al soggiorno provvisto di soppalco sul quale è stata predisposta la zona notte. Il soggiorno è rivolto su spazi aperti comuni attraverso due finestre. Lo spazio esterno compreso tra i serramenti, i pilastri, i muri di facciata e le inferriate anti intrusione è stato risolto per mezzo di una vasca in muratura concepita come fioriera. L'appartamento dispone di un bagno cieco con doccia dotato di ventilazione meccanica e di un ampio ripostiglio. Il vano cantina non è stato visionato al suo interno per il fatto che la conduttrice, presente al sopralluogo, non disponeva delle chiavi né era a conoscenza della sua posizione. Il vano cantina è stato identificato con l'aiuto della custode dello stabile e tramite la planimetria catastale. La porta di ingresso è contrassegnata con il n. 16. L'amministrazione condominiale ha informato il sottoscritto ctu di non disporre del censimento delle cantine, pertanto non è stata in grado di confermare se il vano cantina n. 16 sia riconducibile a quello oggetto della procedura.

- Superficie complessiva lorda appartamento: circa 55,00 mq - Altezza utile interna: circa 3,82 m
- Piano: terreno

- L'edificio è stato costruito alla fine degli anni Sessanta del Novecento

- L'intero fabbricato è composto da n. 18 piani complessivi di cui fuori terra n. 17 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono

Componenti edilizie e caratteristiche costruttive:

Balconi	materiale: c.a.
Copertura	tipologia: piana
Solai	tipologia: si ipotizza in laterocemento
Strutture verticali	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio; condizioni: discrete

	protezione: inferrata metallica
	- Note: I serramenti dispongono di doppi vetri
Infissi interni	tipologia: a libro (porta bagno e ripostiglio); ad anta tamburata corridoio/
Porta ingresso:	cucina - condizioni: buone
Portone di ingresso stabile	tipologia: blindata- condizioni: buone
	tipologia: porta metallo e vetro - condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato - condizioni: discrete
Pavim. Esterna cortile	materiale: mattonelle cementizie: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone
Plafoni	Materiale: stabilitura; condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	L'unità immobiliare è al piano terra
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Termico	tipologia: centralizzato - diffusori: termosifoni in alluminio; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un accumulatore elettrico
Scarichi	non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
nicchia fioriera esterna	sup lorda di pavimento	3,00	0,2	0,60
spazio di proprieta' esclusiva dei soli sub. 872-873-874	sup lorda di pavimento	12,70: 3= 4,23	0,15	0,63
vano cantina	sup lorda di pavimento	5,80	0,25	1,45
				57,68

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Fascia/zona: suburbana – Gratosoglio / Missaglia - Periodo: 1° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento – abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo - valore di mercato min. 1.300,00 €/mq - max 1.800,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° sem. 2018 - Gratosoglio / Missaglia

– appartamenti recentemente ristrutturati: min. 1.800,00 €/mq - max 2.300,00 €/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Citta Metropolitana di Milano a cura della Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Agenzia delle Entrate; Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento - abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenza	55,00	€/mq 1.500,00	€ 82.500,00
nicchia fioriera esterna	0,60	€/mq 1.500,00	€ 900,00
spazio di proprietà esclusiva ai soli sub. 872-873-874	0,63	€/mq 1.500,00	€ 945,00
Vano cantina	1,45	€/mq 1.500,00	€2.175,00
Valore corpo			€ 86.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento e vano cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	57,68	€ 86.520,00	€ 86.520,00

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% — € 4.326,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto della decurtazione nello stato di fatto in cui si trova: — € 82.194,00
- Totale spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: — € 4.000,00
- Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" decurtate le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: — € 82.000,00

Allegati:
Documentazione catastale
Documentazione fotografica
Certificazione energetica
Rilievo planimetrico
Atto di compravendita
Copia Privacy perizia
Istanza di liquidazione

Data 27-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo