

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Condominio Via Mazzini 56, Rozzano
contro:

R.G.E. n.° 1732/2016

Giudice: Dott. G. Fiengo
Custode giudiziario: SIVAG S.p.A.

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI

Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.° 7199, Albo del Tribunale n.° 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962
con studio in Milano – Via Cusani n.10, 20121 Milano
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469
e-mail: archmarzorati@tiscali.it pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott. G. Fiengo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



Bene immobile sito in ROZZANO
Via Mazzini n.° 56, piano 4°-S1

a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

1. Appartamento (A/3) sito in Rozzano, Via Giuseppe Mazzini n.° 56, piano 4°-S1
- appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto con annessa cantina al piano S1.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 86 mq circa calcolata come da tabella riportata al paragrafo h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni a:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano, come segue: Foglio 23, mappale 65, sub. 22, Via G. Mazzini n.°56, piano 4°-S1, categoria A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita catastale €. 426,08.

Confini in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune, la via Mazzini, appartamento al sub 23, enti comuni, appartamento al sub 26;

della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina proprietà di terzi.

Nella vendita è compresa la quota indivisa di comproprietà pari a 10,77/1000 del condominio generale e a 50/1000 del subcondominio costituito dal fabbricato di Via Mazzini n. 56.

In Allegato Atto di Provenienza.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DEL BENE:

Caratteristiche della zona: la Via G. Mazzini è situata nella zona semiperiferica a nord-ovest del Comune, nelle vicinanze del Naviglio Pavese.

La zona è sprovvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, negozi di alimentari e altri servizi.

Buona la possibilità di parcheggio pubblico.

Pochi i collegamenti pubblici nella zona.

Attrazioni storiche e architettoniche : nessuna.

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 9 aprile 2018, in presenza di [redacted] in qualità di Custode Giudiziario per la STVAG, l'immobile risulta occupato dai debitori, Pertanto l'immobile risulta libero.

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: **servitù di scarico della Roggia Speziana** di cui all'atto autenticato dal Notaio Orombelli in data 23 dicembre 1974 al n.°34584 di rep. Trascritto a Milano 2 il 18 gennaio 1975 al n. 3536/3173.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 2 ai nn. [redacted] in data 4 luglio [redacted] per complessivi €. 140.000 a favore di [redacted] p.A. con sede in Milano, c.fisc. 0065 contro [redacted] anzia di un mutuo di €.70.000 e della durata di 20 anni, gravante sull'immobile qui descritto



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 1732/2016

- **Ipoteca giudiziale:** iscritta a Milano 2 ai nn.°° in data 29 ottobre
favore del con sede in c. risc.
80220010450 in totale lire: 5.243,00 di cui capitale €. 3.746,00, gravante sul immobile

- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 ai nn.°° in data 17 maggio 2011 a
di via Rozzano, gravante sull'immobile qui descritto.

- **Pignoramento:** trascritto a in nn.°° data 5 agosto a favore
del per un credito di €. 16.117,31 oltre interessi e
spese, gravante sul immobile qui descritto.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità

Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'immobile.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Per l'unità immobiliare in oggetto si attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi.

Si segnala che in sede di sopralluogo la ha acconsentito l'accesso alla cantina perchè non aveva le chiavi; chiavi che tiene in uso La signora ha dichiarato che usa regolarmente la cantina e che le misure della cantina corrispondono alla planimetria catastale in allegato.

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Non prodotto.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Descrizione dell'appartamento:

L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Di pertinenza una cantina al piano interrato.

Il condominio non ha un servizio di portineria, né un ascensore; è uno stabile popolare con ingresso pedonale dalla Via Mazzini.

L'appartamento posto al piano quarto ha doppio affaccio sul cortile condominiale e sulla via Mazzini.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 86 mq (dei quali 79 mq di superficie coperta, 3 mq di balcone, 4 mq di cantina) .

Altezza dei locali : 300 cm.

Appartamento sprovvisto di un box o posto auto di pertinenza.

Stato di conservazione e manutenzione: ottimo (vedi fotografie allegate)

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni e c.a.

Solai (struttura): tipologia: travi in c.a.

Muratura perimetrale: tipologia: mattoni pieni e c.a.
rivestimento: pietra e intonaco

Copertura

(struttura e rivestimento): tipologia: non rilevata

condizioni: non rilevata

Infissi interni: tipologia: porte a battente in legno

condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in legno e pvc con vetro doppio

condizioni: buone

protezioni esterne: tapparelle in plastica

Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco

Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

Rivestimento: bagno: piastrelle in ceramica

cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata

Pavimenti : piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento

Portoncino d' ingresso: porta in legno,

Antenna collettiva: non rilevata,

Giudice: Dott. G. Fiengo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 1732/2016

<i>Antifurto:</i>	non rilevato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina;
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buone
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: <i>al momento del sopralluogo non funzionante</i>
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante
<i>Bagno:</i>	vasca da bagno, lavello, bidet, water, lavatrice
<i>Termico (impianto):</i>	riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in alluminio e valvole termostatiche
	condizioni: funzionante
	certificazioni: non fornite
<i>Ascensore:</i>	non rilevato
<i>Condizionamento:</i>	rilevato

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
4°	residenza	79,00	1,00	79,00	1.800	142.200
4°	balcone	3,00	0,25	0,75	1.800	1.350
S1	cantina	4,00	0,25	1,00	1.800	1.800
	totale	86,00		80,75		145.350

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il balcone, la cantina sono calcolati per 1/4 della loro superficie reale.

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Racconi Davide, Via Pisacane 7/A, Rozzano, tel . 02.8259259.

a) Ammontare del Consuntivo dell' Esercizio Ordinario dal 1/05/2017 al 30/04/2018 : circa € . 2.400.

Ammontare del Preventivo dell' Esercizio Ordinario dal 1/05/2018 al 30/04/2019: circa € . 2.400.

Per un totale dei due anni : = € . 4.800 circa

Spese straordinarie nell'anno 2016: fornitura e posa di sostituzione della centrale termica con installazione nuove valvole termostatiche. € . 539.

b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: vedi Atto di Pignoramento.

Valutazione complessiva del bene:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati in ottobre 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ . 1.800 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 1° semestre 2017
Comune di Rozzano – Fascia/zona: centrale / Lombardia, Liguria, Cooperazione - Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico , Stato conservativo ottimo: € 1.700-1.900/mq.

Giudice: Dott. G. Fiengo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 1732/2016

- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, Comune di Rozzano, Zona: periferia – Appartamenti d'epoca € 1.800-1.900/mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.500-1.800/mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento p. 4°-S1	mq. 80,75	€ 145.350	€ 145.350
Totale			€ 145.350	€ 145.350

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 7.268 ;
 spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna;
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;
 Eventuali spese condominiali degli ultimi due anni: € 4.800;
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
 cancellazione di un pignoramento € 294 ; cancellazione ipoteca volontaria € 35.

Immobile		€
Appart. p. 4°-S1	valore medio ponderale	145.350
	abbattimento forfettario 5 %	7.268
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	spese certificazione imp. elettrico	0
	eventuali spese condominiali	4.800
	totale	133.283

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 133.283
- Valore arrotondato **€ 133.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 10%) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 119.700
- Valore arrotondato € 120.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale, dato un unico accesso, **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile,**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

9 aprile 2018

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Giudice: Dott. G. Fiengo
 Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 1732/2016

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Visura storica per immobile
3. Estratto di mappa, scala 1:1.000
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Fotografie dell'unità immobiliare alla data del sopralluogo
6. Fonti di Informazione

Giudice: Dott. G. Fiengo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

