

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **928/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2020 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 233, particella 187, subalterno 10

2. Stato di possesso

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Transiti , 5 – Milano (Milano) - 20127

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 110.000,00

Prezzo da occupato: € 90.000,00

Beni in Milano (Milano)

Località/Frazione

Via dei Transiti, 5

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20127, via dei Transiti, 5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - [REDACTED] - Stato Civile: celibe (all'atto di acquisto dell'immobile) - Regime Patrimoniale: celibe (all'atto di acquisto dell'immobile)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà 1/1

foglio 233, particella 187, subalterno 10, indirizzo via dei Transiti, 5, piano 3-S1, comune Milano, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 42 m², rendita € 251,77

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

37,75/1072,82 (per altre quote vedere rapporto dell'amministratore)

Confini:

Appartamento:

NORD: via dei Transiti;

EST: altro appartamento;

SUD: ballatoio comune;

OVEST: altro appartamento.

Cantina:

NORD: passaggio comune;

EST: altra cantina;

SUD: terrapieno su cortile interno;

OVEST: passaggio comune.

Conformità catastale:

L'intestazione catastale dell'immobile risulta a tuttora a " [REDACTED] "

È necessario l'aggiornamento dell'intestazione effettuando istanza presso l'Agenzia del Territorio.

Costo **100,00 €**

E' stata riscontrata un diversa conformazione diversa del bagno e del relativo accesso. La planimetria catastale dà accesso al bagno da un antibagno, mentre di fatto è stato accertato l'ingresso direttamente dal soggiorno. La porta di ingresso della camera da letto è in posizione diversa.

La disposizione interna rilevata del bagno non è conforme ai regolamenti edilizi vigenti, pertanto è necessaria per lo meno la remissione in pristino dei servizi igienici.

Diversamente da quanto rilevato in planimetria catastale, non è presente il balconcino prospiciente via dei Transiti. Sulla planimetria catastale non è ben rappresentata la cantina. Pertanto dopo le opere di ripristino sarà necessario una pratica DOCFA di migliore rappresentazione planimetrica.

I costi relativi agli interventi edilizi finalizzati alla remissione in pristino dei luoghi è di **6.500,00 € (vedere anche conformità edilizia).**

Costi per pratica DOCFA: Spese tecniche: 500,00 €, diritto del catasto: 50,00 €. **TOTALE 550,00 €.**

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è situato l'immobile staggito è in posizione periferica a nord-est del Comune di Milano. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici di edilizia residenziale commerciale intensiva. Sono presenti esercizi commerciali che rendono ricettiva ed attrezzata la zona.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale e commerciale con traffico difficoltoso e con scarsa presenza di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie della Metropolitana Milanese e fermata della Metropolitana Linea 1 "PASTEUR" a 300 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; iscritto al Tribunale di
Milano in data 23/05/2019 ai nn. 2308 iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data
20/06/2019 ai nn. 46730/31499;

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: 1.000,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non sono state approvate od in corso spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute:

Totale spese condominiali insolute da parte dell'esecutata: 19.862,73 €.

Millesimi di proprietà: 37,75/1072,82 (per altre quote vedere rapporto dell'amministratore)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'appartamento sito al terzo piano, seppur dotato di ascensore, ha diversi ostacoli che non permettono l'accessibilità all'immobile: gradino maggiore di 2,5 cm all'ingresso dei pianerottoli, apertura porte non conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Assente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio ad oggi (attuale/i proprietario/i).

per 3/10 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mario GROSSI, in data 18/09/1989, ai nn. 58814; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 10/10/1989, ai nn. 41853/28994.

per 7/10 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ugo FRIEDMANN, in data 31/03/1993, ai nn. 6435/923; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 19/04/1993, ai nn. 13597/9331.

7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stata avanzata richiesta di accesso atti di Fabbrica dell'intero stabile sito in via dei Transiti, 5. L'ufficio Visure del Comune di Milano ha dichiarato i suddetti atti irreperibili.

In assenza di documenti edilizi, in genere e per esperienza dello scrivente, il Comune intende come stato di fatto autorizzato quello rappresentato da scheda catastale.

Pertanto la conformità edilizia verrà redatta sulla base della planimetria catastale, a meno della difformità del balcone che probabilmente è dovuto ad un refuso della originaria planimetria catastale.

7.1 Conformità edilizia:

E' stata riscontrata un diversa conformazione diversa del bagno e del relativo accesso. La planimetria catastale dà accesso al bagno da un antibagno, mentre di fatto è stato accertato l'ingresso direttamente dal soggiorno. La porta di ingresso della camera da letto è in posizione diversa.

La disposizione interna rilevata del bagno non è conforme ai regolamenti edilizi vigenti, pertanto è necessaria per lo meno la remissione in pristino dei servizi igienici.

Per quanto concerne la diversa posizione della porta di ingresso alla camera da letto è possibile sia ripristinare i luoghi che sanare tramite CILA "tardiva" ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001. In entrambi i casi il costo dell'intervento è di **1.500,00 €**.

I costi relativi agni interventi edilizi finalizzati alla remissione in pristino dei luoghi sono segnalati nella sezione "*conformità catastale*" di pagina 5.

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Appartamento di circa 42 mq posto al terzo piano di palazzina anni '30. L'immobile comprende soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Al piano seminterrato è annessa cantina di circa 5,0 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] ([REDACTED]) - Stato Civile: celibe (all'atto di acquisto dell'immobile) - Regime Patrimoniale: celibe (all'atto di acquisto dell'immobile)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: terzo (fuoriterza, ovvero secondo considerando il piano terreno come zero)

L'edificio è stato costruito nel: circa 1930

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuno

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarse

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stabile in cui è inserita l'unità abitativa staggita si trova in discrete condizioni di manutenzione. Le facciate non richiedono imminenti interventi di manutenzione e gli spazi comuni sono oggetto di regolare manutenzione. L'appartamento non è abitato e pertanto mantenuto in condizioni pessime.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

LATO CORTILE INTERNO

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno o vetro** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **scarse**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**
 Portone di ingresso tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**
 Rivestimento ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **Piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante**
 Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante**
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **funzionante**
 Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **funzionante**
 Acqua Calda Sanitaria tipologia: **autonoma** generatore: **caldaia combinata con il riscaldamento**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
		42,00		42,00

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: I - 2019

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650

Valore di mercato max (€/mq): 2.050

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano sottotetto composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di circa 5.00 mq (1,60x3,00 m) con altezza media di 2,00 m (soffitto a volta) - Destinazione urbanistica: Snr
Valore a corpo: € 500
Note: Altezza della solaio da 2,40 m a 0,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: non reperibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo con sistema di emissione a radiatori. Caldaia combinata con la produzione di acqua calda sanitaria.

Stato impianto: sufficiente

Epoca di realizzazione/adequamento: dato non disponibile.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile, a livello condominiale, dispone di ascensore. L'ascensore è regolarmente funzionante.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito Casa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4.000.

8.3 Valutazione corpi:

A. 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>
Residenziale	42,00	€ 3.000,00	€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 126.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	42,00	€ 126.500,00	€ 126.500,00

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%)	€ 6.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.650,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non attinente	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 108.525,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 110.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza del 1989
- all. 3 – Provenienza del 1993
- all. 4 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 5 – Ricevuta dall'Ufficio Visure del Comune di Milano sull'irreperibilità degli atti di fabbrica
- all. 6 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 7 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 8 – Regolamento di Condominio
- all. 9 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- all. 10 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 11 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 30 dicembre 2019

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia