Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: sig. …
contro: **sig. …**

N°Gen. Rep. **1739/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/11/2019** alle ore **11:00**
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

Immobile sito in Milano (MI) - Via Arquà n. 13

Foglio 236, mapp. 86, sub. 64

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto U

Esperto alla stima	Arch. Valentina Pirone
Codice Fiscale	PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA	05275521218
Indirizzo	Via A. Aleardi n. 17 - 20154 Milano (MI)
Tel. Cell.	02 36 59 50 84 / 339 544 83 22
Email	arch.pirone@gmail.com
Pec	pirone.17839@oamilano.it

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Dati catastali: Foglio **236**, Part. **86**, Sub. **64**.

2. Stato di possesso

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Possesso: Occupato con contratto opponibile.

3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori iscritti

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Creditori iscritti:
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

5. Comproprietari

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Comproprietari: NESSUNO.

6. Misure Penali

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Misure Penali: NO.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Milano (MI) – Via Arquà n. 13

Prezzo da occupato: € 36.271,00

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

Bene immobile sito nel Comune di Milano (MI)

Via Arquà n. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo popolare **[A4]** composta da un locale, cucina, ripostiglio e servizio igienico, il tutto posto al piano quarto del fabbricato di Via Arquà n. 13 – corpo interno scala A - Milano (MI).

1.1 Quota e tipologia del diritto *(Allegato n. 1)*

Quota di proprietà di 1/1:
….

Eventuali comproprietari:
Nessuno

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati *(Allegato n. 2)*

Comune di Milano (cod. F205), Provincia di Milano (MI), Foglio **236**, Particella **86**, sub **64**, indirizzo: Via Arquà n. 13, piano 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 42 mq, totale escluse aree scoperte: 42 mq, rendita € 251,77.

Intestazione:
…,
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati Derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Confini

- a nordest: altra proprietà;
- a sudest: cortile comune;
- a sudovest: altra proprietà;
- a nordovest: altra proprietà e parti comuni.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 19/07/2018, rep. n. 27742, trascritto presso l'Ufficio provinciale di Milano – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 07/09/2018 ai nn. 68863/47663.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

1.5 Atto di Provenienza *(Allegato n. 1)*

La proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione, risulta essere pervenuta al sig. …, per l'intera quota, in forza di COMPRAVENDITA n. rep. 134974 racc. n. 10474 del 14/03/2008, per notaio Emanuele FERRARI, registrato a Milano 2 in data 19/03/2008 al n. 7943 serie 1T, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 20/03/2008 ai nn. 10219/17504.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Milano, nel corpo interno del fabbricato di Via Arquà n. 13, ad una distanza di circa 6 km dal centro del capoluogo lombardo.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Principali collegamenti pubblici:

- a circa 250 m fermata Autobus line 56;
- a circa 800 m fermata Udine - Metro linea M2;
- a circa 1 km fermata Pasteur – Metro linea M1.

Nelle vicinanze:

- a circa 450 m: Politecnico di Milano - Campus Mancinelli,
- a circa 200 m: Parco Trotter.

3. STATO DI POSSESSO

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 05/06/2019, insieme al custode già nominato, ha potuto constatare che l'immobile in oggetto risultava essere occupato.

3.2 Esistenza Contratti *(Allegato n. 3)*

In seguito alla richiesta inoltrata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, risultano registrati n. 2 contratti di locazione in cui il sig. … risulta quale dante causa, nel periodo che va dalla data di acquisto alla data del pignoramento:
- il n. 437 serie 3T con durata dal 01/01//2016 al 31/12/2016: *SCADUTO*.
- il n. 1032, serie 3T, del 03/01/2017 *(ante pignoramento)* nel quale il sig. … concede in locazione al sig. …, l'unità immobiliare sita in Milano alla Via Arquà n. 13 identificata al Foglio 236, p.lla 86, sub. 64. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01/01/2017 al 31/12/2021, tacitamente rinnovabile salvo disdetta a mezzo raccomandata da una delle parti con preavviso di mesi tre. Il corrispettivo viene pattuito in ragione di € 6.000,00 annui pagabili in rate mensili di € 500,00, oltre € 150,00 mensili di spese condominiali. Regime di cedolare secca.

Per questo l'immobile si considera OCCUPATO da terzi in possesso di titolo opponibile.

Si ritiene congruo il canone di locazione.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

(Allegato n. 4)

4.2.1 Iscrizioni

Derivante da:
Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo del 14/03/2008, n. rep. 134975/10475
Notaio Ferrari Emanuele – Milano
Importo capitale: 152.250,00 €, Importo Totale: 274.050,00 €
Iscritto a Milano 1 in data 20/03/2008 ai nn. Reg. gen. 17505, reg. part. 3571.

A favore di:
Soggetto n. 1
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., sede: Milano (MI), C.F. 08226630153,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Contro:
Soggetto n. 1
…, relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1
Immobile 1
Comune di Milano (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio **236**, p.lla **86**, sub **64**,
Abitazione di tipo popolare (A4), indirizzo: Via Arqua n. 13.

4.2.2 Trascrizioni

A) PIGNORAMENTO

Derivante da:
Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2018, n. rep. 27742;
Trascritto a: Milano 1 in data 07/09/2018 ai nn. reg. gen. 68863 reg. part. n. 47663.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

A favore di:
…, relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.

Contro:
Soggetto n. 1
…, relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.

Unità negoziale n. 1
Immobile 1
Comune di Milano (MI), Catasto FABBRICATI - Foglio **236**, p.lla **86**, sub **64**,
Abitazione di tipo popolare (A4), indirizzo: Via Arquà n. 13, piano 4.

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Nessuna.

4.3 Misure penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta, l'Amministratore di Condominio ha indicato ***(si veda Allegato n. 5)***:

- **Ammontare medio annuo spese ordinarie:** circa 768,87 €/anno.
- **Totale Spese condominiali insolute alla data del 01/10/2019:** 5.300,94 €.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'accesso NON è consentito ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestato di Certificazione Energetica: NON Presente.

Indice di prestazione energetica: Nessuno.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: non si è potuta riscontrare l'esistenza.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

Dal 14/03/2008 ad oggi

- **…**,
  proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,

  in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 134974 n. racc. 10474 del 14/03/2008, per notaio Emanele Ferrari, registrato a Milano 2 al n. 7943 serie 1T del 19/03/2008, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 20/03/2008 ai nn. 10219/17504.

6.2 Precedenti proprietari

Dal 26/09/2000 al 20/03/2008

- **…**,
  proprietà per la quota di 1/1,

  in forza dell'atto di COMPRAVENDITA n. rep. 28625 del 26/09/2000, per notaio Francesca Licari, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 1 in data 30/09/2000 ai nn. 31806/47676.

Dal 21/12/1979 al 30/09/2000

- **…**

  proprietà per la quota di 1/1,

  in forza dell'atto di COMPRAVENDITA n. rep. 209847 del 21/12/1979, per notaio Oscar De Magistris, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano in data 18/01/1980 ai nn. 3158/2728.

7. CONFORMITÀ EDILIZIA-CATASTALE-URBANISTICA

7.1 Conformità e regolarizzazione edilizia-catastale

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.
Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 715 del 17/06/1994.

L'esperto dichiara che l'immobile al momento del sopralluogo NON risulta conforme alla planimetria catastale in quanto:
- risultano essere stati ridotti sia il servizio che la cucina ed eliminato l'antibagno per realizzare una "camera" senza finestra.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

Inoltre non risulta conforme alla normativa edilizia vigente in quanto:
- la "camera" che è stata realizzata abusivamente, non è dotata di aeroilluminazione naturale, essa infatti può essere solo destinata ad un locale senza permanenza di persone, come un ripostiglio.

- è stato demolito l'antibagno, ambiente invece necessario per disimpegnare la cucina dal locale contenente il vaso igienico.

Per questi motivi si ritiene opportuno demolire la camera abusiva e ripristinare l'antibagno in modo che sia conforme alla planimetria catastale.

I costi per la suddetta regolarizzazione si aggirano intorno ai **3.000,00€**.

7.2 Conformità urbanistica

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:	SÌ

Note sulla conformità: nessuna.

8. DESCRIZIONE *(Allegato n.6)*

8.1 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Milano alla Via Arquà n. 13, corpo interno al cortile, scala "A".
L'edificio è composto da cinque piani fuori terra, oltre al piano seminterrato.
Non è presente l'ascensore.
Il corpo interno in questione ha le facciate intonacate a civile con un colore verdino.
Il portone di accesso principale al fabbricato in questione è in alluminio mentre quello di accesso al corpo principale è in ferro.
Al momento del sopralluogo lo stato delle parti comuni risulta essere appena sufficiente.

8.2 Descrizione dell'immobile

Al piano quarto (sottotetto), quinto fuori terra, raggiungibile solo tramite la scala comune, è collocata l'abitazione oggetto della presente relazione.
Si accede nell'ingresso che è direttamente collegato con l'ambiente cucina per una superficie complessiva di circa 12,2 mq.
Subito sulla destra si trova un ambiente destinato a camera da letto, ma che non è dotato di finestra, che ha una superficie di circa 8 mq. Mentre subito sulla sinistra si trova la camera da letto vera e propria con superficie di circa 16,4 mq.
Dalla cucina si accede direttamente al servizio igienico, senza alcun antibagno, finestrato, dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, per una superficie di circa 3,5 mq.
L'altezza interna per la parte dell'immobile che ha soffitto piano è di circa 2,85 m, mentre si ha un'altezza varabile da 2,85m a 2,05 m per la porzione di immobile perimetrale che infatti segue la falda inclinata del tetto.
Tutto l'immobile affaccia direttamente sul cortile interno del fabbricato in questione, esposizione sud-est.
Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta in uno stato di conservazione pessimo.
Tutti i soffitti infatti sono completamente ricoperti di muffa.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

8.2.1 Componenti edilizie e costruttive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

- tipologia: a battente con vetro doppio
- materiale: alluminio
- oscuranti: Nessuno
- condizioni: appena sufficiente

Infissi interni:

- tipologia: a battente
- materiale: legno
- condizioni: mediocri

Pavimentazione interna:

- ubicazione: tutto l'appartamento
- materiale: piastrelle di ceramica
- condizioni: sufficiente

Rivestimento:

- ubicazione: cucina e servizio igienico
- materiale: piastrelle di ceramica
- condizioni: mediocre.

Impianti:

- Antenna collettiva: presente.
- Impianto citofonico: presente.
- Impianto elettrico: sotto traccia. Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
- Riscaldamento: autonomo tramite caldaia a gas.
- Condizionamento: NON presente.
- Allarme: NON presente.
- Ascensore: il fabbricato NON dispone di ascensore.

Servizi:

- Portineria: l'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

9. INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario.
La superficie complessiva lorda dell'abitazione in questione è di circa **mq 42.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione (A/4)	Sup. lorda	42 mq	1,00	42 mq

TOTALE 42 mq

Superficie *commerciale* complessiva di circa mq **42.**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO U

10.1 Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

10.2 Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;
Agenzia Entrate;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.200,00 e 1.300,00€/mq.

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia di Milano - Comune di Milano - Zona Periferica, Maggiolina Parco Trotter Leoncavallo (D36) – destinazione: residenziale - Tipologia: abitazioni di tipo economico - stato normale: intervallo tra 1.550,00 e 1.950,00 €/mq.

10.3 Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	***Superficie Equivalente mq***	***Valore Unitario €/mq***	***Valore Complessivo €***
Abitazione di tipo popolare [A/4]	42,00 mq	€ 1.250,00	**€ 52.500,00**
		TOTALE	**€ 52.500,00**

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	- € 2.625,00
Spese condominiali ultimi due anni	- € 1.536,00
Regolarizzazione edilizia	- € 3.000,00

10.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 45.339,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	**€ 45.339,00**
Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato"(-20%)	**€ 36.271,00**

Data 02/10/2019

L'Esperto alla stima

arch. Valentina Pirone

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03

ELENCO ALLEGATI N. R.G.E. 1739/2018

Allegato n. 1

Atto di provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.

Allegato n. 3

Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.

Allegato n. 4

Ispezione ipotecaria.

Allegato n. 5

Condominio - Regolarità debitoria.

Allegato n. 6

Rilievo Fotografico.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: a0ed03