

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 1158/2019

data



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
Email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano, Via Luigi Caroli n. 8

Categoria: A4 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 149, particella 451, subalterno 704

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione opponibile

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 70.000,00

da occupato: € 56.000,00

LOTTO UNICO
(Abitazione con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano (MI) via Luigi Caroli n. 8, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da un locale oltre servizi e vano di solaio posto al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 149 part. 451 sub. 704**

dati classamento: zona 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, rendita euro 278,89

Indirizzo: Via Luigi Caroli n. 8 Milano

Dati derivanti da:

variazione del 21/11/2000 protocollo n. 194183, in atti dal 21/11/2000 – diversa distribuzione degli spazi interni – variazione da negozio sub. 4 ad abitazione sub. 704

variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

1.4. Coerenze

dell'appartamento: via Caroli e proprietà di terzi, passaggio comune, portineria, vano scale e androne comune d'ingresso.

del solaio interno n. 13: via Caroli, solaio di terzi interno n. 24, corridoio comune e solaio di terzi interno n. 22.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nn

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /Monza, Crescenzago, Gorla; Quartiere Adriano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus n. 44/51/53 di collegamento alle fermate metropolitane MM 2 (Cimiano) e MM 1 (Gorla)

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dalla circonvallazione di collegamento alla autostrada A4

La Via Caroli è posta nel quartiere di Ponte Nuovo, zona 2 di Milano, a breve distanza dal naviglio Martesana con la presenza di negozi di vicinato, supermercato, farmacia, centro sportivo, parrocchia e scuole primarie.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

2.3. Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto costruito tra il 1960 ed il 1962

- struttura: in c.a. e mattoni con solai in laterizio armato
- facciate: in klincher
- tetto: in legno e tegole
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.4. Caratteristiche descrittive interne

2.5. Abitazione di tipo popolare, posta al piano terra, composta da due locali e bagno. Un solaio al piano sottotetto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in ceramica
- rivestimenti: in ceramica
- infissi esterni: in alluminio e/o legno con vetro singolo
- porta d'accesso: legno non di sicurezza
- porte interne: a soffietto in pvc
- imp. citofonico: presente ma non funzionante
- imp. elettrico: sottotraccia
- imp. idrico: sottotraccia
- impianto termico: centralizzato condominiale a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno elettrico

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
 - impianto di condizionamento: non presente
 - altezza dei locali: fino a m. 3,60 circa
 - condizioni generali: sufficienti
- solaio:**
- porta d'accesso: in legno
 - pavimento: in calcestruzzo grezzo
 - pareti e plafone: grezzi

2.6. Certificazioni energetiche (cfr all.):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-034044/12 del 19/06/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 275,44 kWh/m²a

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Alla data del 3/07/2020 l'amministrazione dello stabile dichiara che il certificato statico è in lavorazione (cfr allegato).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2/06/2020, il bene è risultato occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione opponibile (cfr all.).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante, con scadenza ultima in data 7/06/2021 (cfr all.).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

26/10/2006, ai nn. 89226/53325.

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED]

28325/21144

- Con atto a rogito Notaio Dott. Roberto Bossi di Milano in data 29/03/2001, rep. [redacted]
- Con atto a rogito Notaio Dott. Roberto Bossi di Milano in data 06/06/2001, rep. 173015/11491 trascritto il 08/06/2001 ai nn. 33936/7233 [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario alla data del 13/11/2019 e dall'ispezione ipotecaria per nominativo e per foglio, mappale e subalterno alla data del 19/10/2020, si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nn

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 08/06/2001 ai nn. 33936/7233 [redacted]

[redacted]obile oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 26/10/2006 ai nn. 89227/18636 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Paolo Mastrolilli in data 18/10/2006, rep. 13217/7441 [redacted]

[redacted] durata 60 anni.

Grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 25/07/2019, rep. 8972, trascritto il 28/10/2019 ai nn. 79702/54003 contro

- **Altre trascrizioni**

nn

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ferraro con sede in Milano, Via Mario Pieri n. 2, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile € 1.850,00.=

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia € 3.657,51

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nulla è stato evidenziato dall'Amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del primo settembre 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (cfr all.):

- Licenza per Opere Edilizie atti 8825/138/1959 del 6 aprile 1959
 - Relazione di terza visita per licenza di occupazione PG 120141 del 1962
 - abitabilità non rilasciata
- riguardo alle pratiche edilizie citate nel rogito:

1. D.I.A. DEL 29.11.2000 PG 38074176/2000
2. Comunicazione per cambio di destinazione del 19.11.2001 PG 12660

Le pratiche non sono state rinvenute in quanto irreperibili come dichiarato dagli uffici comunali (cfr allegato)

7.2. Conformità edilizia:

Non avendo potuto visionare la Denuncia di inizio attività del 29/11/2000 PG 38074176/2000 e la successiva comunicazione per l'avvenuto cambio di destinazione del 19/01/2001 per irreperibilità (cfr allegato), lo scrivente non può attestare la regolarità edilizia dell'immobile.

Lo scrivente rileva però che negli atti di fabbrica la planimetria allegata alla terza visita, per il rilascio della abitabilità, rappresenta l'immobile oggetto di procedura come composto da due locali, un bagno ed un antibagno (cfr allegato).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la planimetria catastale risultava difforme dallo stato di fatto, il tavolato del locale bagno e dell'antibagno è traslato lateralmente.

La difformità catastale è sanabile mediante l'aggiornamento della planimetria con un costo tecnico complessivo stimato in euro 1.000,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione popolare	mq.	42,0	100%	42,0
soalio	mq.	5,6	20%	1,1
		47,6		43,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: anno 2019 - 2° semestre

Comune: Milano

Fascia/Zona: periferica /Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq x mese)

Camera di commercio MILANO

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Padova – Palmanova

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	43,0	€ 1.800,00	€ 77.400,00
				€ 77.400,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore LOTTO	€ 77.400,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.870,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 1.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.700,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 68.830,00

MILANO via Luigi Caroli n. 8 piano: T-7 foglio 149 particella 451 subalterno 704	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 70.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 56.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone locativo viene ritenuto congruo ai valori di mercato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 18 ottobre 2020

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio

