

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1248/21**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-01-2022 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: -
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: alberto.mariani@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 245, particella 30, subalterno 722

2. Stato di possesso

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato da esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5

Comproprietari

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001 - 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via Canelli 25 – Milano MI – 20134

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 79.000,00

Prezzo da occupato: € 60.000,00

Beni in **Milano**
Località/Frazione
Via Canelli 25

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20134, Via Canelli 25

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 245, particella 30, subalterno 722, indirizzo Via Canelli 25, piano secondo, comune Milano, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 393,80€

Confini:

Confini abitazione: a nord: altra proprietà; a est: parti comuni e vano scale; a sud: altra proprietà; ad ovest: Roggia Molina.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché è stata spostata la scala di accesso al soppalco ed è stata rimossa una parete di confinamento locale.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale

Tecnico abilitato: 1.000€

Totale: 1.000€

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona est di Milano, in prossimità del confine con il comune di Segrate, in zona Cimitero di Lambrate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Carrefour in Via Ampere 103 a 2.100m circa; farmacia Santa Chiara in Via Crescenzago 36 a 850m circa; Scuola Paritaria Freud in Via Accademia 26 a 1.100m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 55 (Cimitero Lambrate - Loreto) a 250m circa; bus linea 965 (Piolteello - Milano) a 250m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato

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:

- Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 16/06/2006 ai nn. 47212/10011;

- Ipoteca giudiziale; Importo capitale: € 22.408,87; Iscritto/trascritto a Milano 1 in data 12/04/2017 ai nn. 25797/4366;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 1 in data 19/01/2022 ai nn.2656/1818.

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: 600,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 16,57€ al 31.12.2021 di gestione ordinaria

Millesimi di proprietà: 11,362

Amm.re: Studio Corti in Milano MI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 16/06/2006 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 13/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 16/06/2006 ai nn. 47211/26739.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01812

Tipo pratica: Autorizzazione per opere edilizie

Oggetto: frazionamento

Rilascio in data 29/03/1989

Numero pratica: 232810/2006

Tipo pratica: cambio destinazione d'uso senza opere

Oggetto: comunicazione

Rilascio in data 09/03/2006

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria depositata nelle pratiche edilizie poiché è stata spostata la scala di accesso al soppalco ed è stata rimossa una parete di confinamento locale.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato ristrutturato l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 1.500,00€

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del soppalco.
Non sanabile per effetto dell'altezza.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	TUC - TRF - ARU art. 23 delle NdA PdR (Ambiti di Rinnovamento Urbano) - compreso anche in Ambito di Rigenerazione urbana art. 15 NdA PdR
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	servitù aeroportuale Linate (SC) * + compreso nella fascia di rispetto cimitero di Lambrate (art. 338,1 R.D.n. 1265/1934) + compreso nella fascia di 200 mt dai pozzi di captazione acqua potabile
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	160,00m s..l.m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Descrizione: di cui al punto A

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20134, Via Canelli 25

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala B del complesso immobiliare è composto da ingresso in soggiorno con angolo cucina, soppalco, bagno.

L'immobile presenta impianto citofonico e cortile interno mentre non presenta servizio di portineria ed ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **59,40**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: costruzione originale del 1934

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50 piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

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

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e doppio vetro protezione: nessuna condizioni: sufficienti
Infissi interni	non presenti
Pavim. Interna	materiale: piastrelli in ceramica condizioni: sufficienti Note: nel soppalco parquet
Plafoni	materiale: rustico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: rustico condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: blindata

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: sufficienti Note: è presente impianto di raffrescamento
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	38,40	1,00	38,40
soppalco	sup lorda di pavimento	21,00	0,50	10,50
		59,40		48,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.800,00€ - 2.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2021 (1.750,00€ - 2.000,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2021 (2.650,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/><http://www.casa.it/>.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.800,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	48,90	€ 1.800,00	€ 88.020,00
Valore corpo			€ 88.020,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		48,90	€ 88.020,00	€ 88.020,00

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%) € 4.401,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.919,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 78.919,00

9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
11-11-2022

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani