
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TROILO DANIELE + MANCINI CRISTINA**

contro:

N° Gen. Rep. **613/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-04-2016 ore 13:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa FRANCESCA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto: Appartamento con cantina

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Piazza Gobetti n.8 - Milano – 20131

Lotto: Appartamento con cantina

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: Foglio 278, particella 164, subalterno 14

2. Stato di possesso

LIBERO

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati alla

in qualità di locatore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

➤

➤

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XII penale

Allegata alla presente e che ha generato il sequestro conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia estimativa.

E' presente un decreto ingiuntivo n. 42700/15 promosso dal Condominio di Piazza Gobetti n.8, nei confronti della per un credito di € 3.074,97.

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo da libero: € 90.000,00



Beni in Milano
Piazza Gobetti n.8

Lotto: Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Piazza Gobetti n.8 -20131 Milano

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 100/100 di**

nata a

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: al momento dell'acquisto dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni e separata dal coniuge con giusta sentenza di separazione personale del Tribunale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a

Foglio 278, particella 164, subalterno 14

PIAZZA PIETRO GOBETTI n.8, scala -, piano 1-S1, comune di **MILANO**, zona censoria 2, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 62 m² - totale escluse aree scoperte 62 m², rendita € 410,58

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 25,68/1000 totali, così suddivisi:

- ✓ 25,54/1000 per l'appartamento;
- ✓ 0,14/1000 per la cantina

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione toponomastica del 11/05/2012 n.36294.1/2012 in atti dal 11/05/2012 (protocollo n. MI0362710); variazione per classamento del 03/12/1994 n. DI5017.368/1999 in atti dal 24/03/1999 (finanziaria del '98); variazione della consistenza del 27/03/1985 n. 4790/1985 in atti dal 21/11/1994; impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord ed in senso orario:

- Dell'appartamento: piazza Gabetti, proprietà di Terzi, parti comuni (ascensore e vano scala), proprietà di Terzi, Via privata Astolfo;
- Della cantina: corridoio comune, proprietà di Terzi, terrapieno (cortile al mappale 164), proprietà di Terzi, vano scala comune

Conformità catastale: PARZIALE

Sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato in scheda catastale e quanto verificato in loco in data 21/01/2016. Tali difformità riguardano la demolizione del muro divisorio del locale tinello/cucinino

Si rimanda al punto 7 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



Caratteristiche zona: periferica - zona Stazione Lambrate

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi lungo le vie circostanti l'immobile.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco antistante l'immobile

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Lambrate (250 mt), Stazione metropolitana Linea Verde (250 mt)

Servizi offerti dalla zona: Zona Città Studi (buono), Politecnico di Milano (buono), negozi al dettaglio (buono)

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati alla Sig.ra

n qualità di locatore.

Si allega comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate sotto la lettera G

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:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **Ordinanza di sequestro conservativo**

A favore di

Contro

Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo

Rogante: Tribunale di Milano in data 12/04/2013 ai nn. 93

Trascritto a Milano 1 in data 03/03/2014 ai nn. 10014/7605

Si trascrive sequestro conservativo sino alla concorrenza di 75.000,00 € come da sentenza del tribunale del Riesame di Milano del 11/04/2013

Rettifica dell'ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 09/05/2013 ai nn. 23692/17443 in quanto l'immobile in oggetto era individuato al foglio 208 e non 278

➤ **Esecuzione in forma specifica**

A favore di

Contro



Derivante da: esecuzione in forma specifica
Rogante: Tribunale di Milano in data 28/01/2014 ai nn. 6392
Trascritto a Milano 1 in data 07/03/2014 ai nn. 11027/8326
Immobili in oggetto sito in Milano – Piazza Gobetti n.8 identificato con variazione 4790 del 1985, identificato successivamente al foglio 278 – particella 164 – sub. 4 (il subalterno trascritto è errato in quanto il subalterno corretto è il 14)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Manca la conversione del sequestro conservativo in pignoramento come richiesto nel verbale di conversione.

Verifica formalità eseguita in data 22/02/2016 e 08/01/2016

4.3 Misure Penali

Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XII penale

Allegata alla presente e che ha generato il sequestro conservativo dell'immobile oggetto della presente perizia estimativa.

E' presente un decreto ingiuntivo n. 42700/15 promosso dal Condominio di Piazza Gobetti n.8, nei confronti della sig. _____ per un credito di € 3.074,97.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.200,00
- **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 3.074,97 oltre ad interessi, spese legali, ecc. per un totale al 12/10/2015 di € 4.412,41 come da decreto ingiuntivo promosso dal condominio verso l'esecutata.
- **Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale:** nessuna

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime di 25,68/1000 totali, così suddivisi:

- ✓ 25,54/1000 per l'appartamento;
- ✓ 0,14/1000 per la cantina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno che si trova ad una quota superiore (gradino) rispetto al resto dell'immobile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: E' presente servizio di portineria sono durante la mattina.

Attestazione Prestazione Energetica: presente. Redatta dal Tecnico Certificatore Stefano Bianchi in data 11/05/2012 (prot. n. 15146-027806/12) con scadenza fino al 11/05/2022

- **Indice di prestazione energetica:** G con 178,27 kWh/m2a

Si allega copia del Certificato di Prestazione Energetico sotto Allegato I

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: il condominio di Piazza Gobetti 8 è creditore, in forza di decreto ingiuntivo n. 42700/15, per oneri condominiali per la somma di € 3.074,97

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 01/07/1986:

➤ _____ con sede in _____
In forza di atto di fusione antecedente al ventennio a rogito del Dott. Gavassi di Cologno Monzese in data _____



03/05/1985n. 81588.

Proprietario dal 01/07/1986 ad oggi (attuale proprietario):

➤
In forza di scrittura privata autenticata a rogito del Dott. Falco Schiavo in data 01/07/1986 al n. di rep. 103.021, trascritto a Milano 1 in data 21/07/1986 ai nn. 32075/23830

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da verifiche effettuate presso l'archivio Storico di Milano nell'anno 1928 l'immobile, già esistente, era sito nell'allora Piazzale Porpora, divenuta, nel 1937/38 Piazza Franco Baldini al civico n.8

Nulla Osta per Opere EdilizieIntestazione:

Tipo	pratica:	Nulla	Osta
------	----------	-------	------

Rilascio in data: 05/10/1931 – 06/07/1933 n.49218/931 – 10/10/1933 n.102883/933 – 14/03/1934 n. 168949/933 - 14/03/1934 n. 5361/934

Licenza di Occupazione in data: 09/01/1935 n. 5 in atti nn. 91049/16063-1934 con decorrenza dal 09/01/1935

DIA a sportello n. 3742/2003Intestazione:Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Tipo di opere: modifica cromatica di facciata da "giallo tipo Milano" a "rosa tipo Venezia". Adeguamento parapetti/balconi con nuova altezza a cm 110

Presentata in data: 03/07/2003 PG 26904176/2003 prog. 3742/2003

7.1 Conformità edilizia:

Quanto riscontrato in loco rispecchia parzialmente quanto rappresentato nella scheda catastale allegata alla presente perizia estimativa.

Nello specifico si segnala la demolizione del muro divisorio tra la zona soggiorno/pranzo ed il tinello.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in Sanatoria con opere edilizie.

Costi indicativi di regolarizzazione:

- ✓ Permesso di costruire in Sanatoria con opere edilizie: € 1.000,00
- ✓ Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- ✓ Nuova scheda castale comprensivi tributi catastali: € 400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

I costi sopra evidenziati sono puramente indicativi. Sarà onere del futuro acquirente verificare ulteriormente tali costi. Gli oneri di regolarizzazione sono stati detratti dal valore d'asta dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il Piano di Governo del Territorio è stato adottato con Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012 di approvazione del PGT, il BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21/11/2012 e il "Sommario dei principali contenuti" detto 'il bigino'. La pubblicazione è avvenuta sul BURL n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 Giugno 2013.

Il Piano di Governo del Territorio attualmente vigente è quello comprensivo delle ultime modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 48/2014 del 17/12/2014 "Secondo Aggiornamento generale del Piano dei Servizi del PGT" e delle modifiche apportate a seguito della Determinazione Dirigenziale n. 43 del 25/11/2014 "Ricognizione delle "zone A di Recupero" e delle "zone B di recupero" del PRG del 1980 e relative varianti, in attuazione dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT"

Zona omogenea: ADR - Ambito contraddistinto da un disegno urbano riconoscibile

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano.



Descrizione: **Abitazione con cantina**

In Comune di Milano – Piazza Pietro Gobetti n.8, in condominio, appartamento posto al piano primo con accesso da vano scala comune provvisto di ascensore e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno reato ed illuminato naturalmente, camera con doppio affaccio su via Privata Astolfo e Piazza Gobetti. Ne completa la proprietà vano cantina posto al piano interrato in sottoscala.

Si segnala che nel 2003 è stata ristrutturata la facciata. Internamente l'immobile non ha subito modifiche se non il rifacimento del bagno in ordinaria manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: in alluminio protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: a doppia anta di tipo blindata
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche per il bagno e marmette originarie dell'epoca di edificazione per il resto dell'immobile
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche Presenza di carta da parati sulle pareti
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tipologia:</u> centralizzato con elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> da richiede all'amministratore di condominio L'impianto dispone di dispositivi per la contabilizzazione del calore. Acqua calda sanitaria con boiler interno.
Climatizzazione	L'immobile non dispone di impianto di condizionamento
Ascensore	L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Accessori:

- Cantina: posta al piano interrato posta al di sotto della scala condominiale. Priva di illuminazione naturale è provvista di porta d'accesso con chiave. Sviluppa una superficie di circa 2,50 mq

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **59,75 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, cantina in sottoscala 1/4). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a mq 62,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,00	1,00	59,00
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia



- ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico[A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	59,00	€ 1.800,00	€ 106.200,00
Cantina	0,75	€ 1.800,00	€ 1.350,00
Valore corpo			€ 107.550,00
Valore complessivo intero			€ 107.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.550,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina [A/3]	62,00	€ 107.550,00	€ 107.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. **€ 10.755,00**
- 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: **€ 4.400,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.400,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento **€ 90.000,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 21.03.2016

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**



