
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa**

contro: -----

N° Gen. Rep. **2973/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-10-2016 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 : Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Michele Grippa
Codice fiscale: GRPMHL72R04F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Telefono: 0289070660
Fax: 0299983185
Email: arch.grippa@virgilio.it
Pec: grippa.11256@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1 : Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 60, particella 117, subalterno 24

2. Stato di possesso

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Creditori Iscritti: Banca Nazionale Del Lavoro Spa, Condominio Via Cinque Maggio 9 Milano

5. Comproprietari

Beni: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento



Corpo: APPARTAMENTO- – BILOCALE + CUCINA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Corpo: APPARTAMENTO- BILOCALE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via V maggio n.9 - Milano (Milano) - 20156

Lotto 1: Appartamento

Prezzo da libero: € 105.985,8

Prezzo da occupato: € 105.985,8



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via V maggio n.9

Lotto 1: Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO - BILOCALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20157 frazione: Milano, Via Cinque Maggio n. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ----- - Piena proprietà

Cod. Fiscale: JNGSKN65E55Z210D - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati¹:

Intestazione: -----, foglio 60, particella 117, subalterno 24, indirizzo Via Cinque Maggio n.9, scala B, piano 1 - S1, comune Milano, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 469,98

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: da Nord in senso orario

APPARTAMENTO: corridoio comune - vano scala, appartamenti sub. 9 e 11, via V Maggio

CANTINA: cortile comune, passaggio comune, altra proprietà, passaggio comune

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata. Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico. In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti. Successivamente, in data 26 aprile e successivamente in data 5 maggio 2016 (non avendo precedentemente trovato il soggetto pignorato) alle ore 9.00, il sottoscritto procedeva al sopralluogo sul posto. Il sottoscritto riusciva quindi a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.



Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Linea 12 - tram 50 m, Linea 19 - tram 50 m c/a, Linea 40 - bus 300 m c/a, Linea 57 - bus 300 m c/a, Linea 560 - Bus Arese 300 m c/a, Trenord s5 - treno 300 m c/a

Servizi offerti dalla zona: commercio al dettaglio (discreta), scuole (discreta), ristorazione (buona), Commercio ingrosso (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, senza alcun titolo, in qualità di proprietario dell'immobile²

Note: Le due stanze sono adibite a camere da letto ad uso dei famigliari (stato di famiglia³)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente⁴:

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 procedura⁴:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di 003 - Banca Nazionale Del Lavoro Spa contro -----
-----; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300000,00; Importo capitale: € 150000,00 ; A rogito di Annunziata Grazia in data 01/02/2006 ai nn. 7480/1844; Iscritto/trascritto a Milano in data 09/02/2006 ai nn. 9969/1983

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro -----; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 04/12/2015 ai nn. 52703 iscritto/trascritto a Milano in data 22/01/2016 ai nn. 2989/1903; senza indicazione di somma.

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 condominiale⁵****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.995,00 €**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Debito al 15.07.2016: 3.521,07 €**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** -**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile oggetto di pignoramento, non risulta dotato di certificazione energetica. In mancanza del certificato energetico il sottoscritto ha incaricato un tecnico certificatore, abilitato per la Regione Lombardia, a redigere un certificato specifico per l'immobile pignorato. Tutto ciò premesso il valore del certificato è vincolato alla tipologia edilizia (serramenti, coibentazioni etc.) e dall'impianto di riscaldamento rilevati il giorno del sopralluogo

Indice di prestazione energetica⁶: F**Note Indice di prestazione energetica:-****Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Beretta Antonietta dal 30/09/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Giuseppe Alessi in data 30/09/1992 ai nn. 312706 - trascritto a Milano 1 in data 27/01/1992 ai nn. 35979/23178.

Titolare/Proprietario: Laurora Nicola dal 11/01/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Gallizia in data 11/01/2002 ai nn. 53103 - trascritto a Milano 1 in data 17/01/2002 ai nn. 3278/2469.

Titolare/Proprietario: D'Aprile Anna Vita MAria dal 17/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberto Gallizia in data 17/11/2003 ai nn. 55435/11804 - trascritto a Milano 1 in data 26/11/2003 ai nn. 93538/60585.

Titolare/Proprietario⁷: ----- dal 01/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Annunziata Grazia in data 01/02/2006 ai nn. 7839/1843 - trascritto a Milano 1 in data 09/02/2006 ai nn. 9968/5542.



7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione dell'edificio in oggetto è iniziata in epoca antecedente al primo settembre 1967 l'atto notarile di acquisto non specifica la pratica edilizia originaria e neanche eventuali modifiche intervenute.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Conforme

Note sulla conformità edilizia: Effettuati gli opportuni rilevamenti, si è potuto constatare che non sono stati effettuati lavori di ristrutturazione e/o modifica distributiva. Esiste corrispondenza rispetto alla scheda catastale allegata

Costruzione iniziata in data antecedente il **1° settembre 1967**

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Milano è stato approvato il 22 maggio 2012 dal Consiglio Comunale con delibera n. 45
Zona omogenea:	8 - TAV. R02 Var3 var-indicazioni morfologiche (variante 17.12.2014)
Norme tecniche di attuazione:	Previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione (art.13.2 d)
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
Note:	

Note sulla conformità: Conforme



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **APPARTAMENTO- BILOCALE**

Lo stabile in cui è presente l'immobile risale ad epoca antecedente il 1967 e presenta finiture generali di tipo civile con un corpo di fabbrica composto da un unico blocco disposto con ingresso principale sulla via Cinque Maggio.

L'immobile è di cinque piani fuori terra diviso in due corpi scala. In entrambi è presente il vano ascensore. Presenta due affacci principali: su cortile (Nord), e su via Cinque Maggio (Sud). L'appartamento in oggetto presenta il solo affaccio verso il fronte stradale (Sud).

La struttura portante è con travi e pilastri mentre i muri di tamponamento sono in mattoni forati con rivestimento di facciata in mattoni pieni faccia a vista. Tra muratura interna ed esterna, si suppone ci sia interposta un'intercapedine areata, mentre le solette sono in travi e pignatte.

L'accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito il bilocale oggetto di questo pignoramento, è ubicato sulla scala a destra rispetto all'ingresso principale (comune anche alle altre unità immobiliari).

La copertura del corpo di fabbrica risulta a doppia falda con tegole marsigliesi di finitura.

L'ingresso e le scale comuni (alzate e pedate) d'accesso all'unità immobiliare, presentano un rivestimento in marmo chiaro.

Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile e nel loro complesso presentano un buono stato di conservazione e manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ----- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: JNGSKN65E55Z210D - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **anni 50**

ha un'altezza interna di circa: **290 cm**

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: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo complesso risulta in discreto stato manutentivo. Le parti comuni ed in particolare i rivestimenti di facciata su strada e verso cortile sono in buono stato conservativo.



Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **sufficienti**

- Note: serramenti con doppi vetri

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **mattoni paramano** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

- Note: Pavimento in palladiana di marmo con esclusione del bagno

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **ventilatori** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

- Note: Split per la distribuzione dell'aria fredda presenti nei due locali abitativi (camere)

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		66,00		61,98

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2015 (2 semestre)

Zona: Milano (Quarto Oggiaro-Musocco)

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1750

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max (€/mq): 2450

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: discrete condizioni di utilizzo

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Note: split dell'aria condizionata nelle due stanze (esclusa la cucina) e motore esterno (posto in facciata)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori

Carri ponte non presenti.



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

A seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione di diversi bollettini sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- l'immobile presenta una collocazione particolare, in un contesto urbanistico di edilizia residenziale e industriale nell'area periferica del comune di Milano;
- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di discreta appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo stato di conservazione degli stessi;
- l'immobile risulta dotato di buoni requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici con una destinazione d'uso residenziale;

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.

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;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bollettino OSMI borsa immobiliare; agenzia del territorio, agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2100,00.

8.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO- BILOCALE. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	60,00	€ 1.800,00	€ 108.000,00
Cantina	1,98	€ 1.800,00	€ 3.564,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.564,00
Valore corpo			€ 111.564,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 111.564,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.564,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO-BILOCALE	Abitazione di tipo economico [A3]	61,98	€ 111.564,00	€ 111.564,00

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%)	€ 5.578,20
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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Viste le caratteristiche intrinseche e dimensionali, il Lotto 1 di vendita non risulta divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.985,80
Prezzo di vendita del Lotto 1 nello stato di "libero":	€ 105.985,80

Data generazione:
01-08-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Michele Grippa



ALLEGATI

Si allegano in calce alla relazione peritale:

- 1. Visure, planimetrie catastali**
- 2. Richiesta contratti d'affitto**
- 3. Stato di famiglia**
- 4. Elenco trascrizioni, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie**
- 5. Consuntivo spese condominiali**
- 6. APE**
- 7. Atto di compravendita**
- 8. Foto/planimetrie**

