
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1283/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2016 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Emanuela Di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C
Studio in: Via Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese
Telefono: 0299027512
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco6212@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio 413, particella 406, subalterno 13

2. Stato di possesso

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotti: 001

Corpo: Laboratorio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: Laboratorio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Raffaello Barbiera 32 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 89.000,00

Prezzo da occupato: € 76.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Raffaello Barbiera 32

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Laboratorio.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in , Via Raffaello Barbiera 32

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a Milano il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
foglio 413, particella 406, subalterno 13, indirizzo Via Raffaello Barbiera 32, piano S1, comune
Milano, categoria C/3, classe 5, consistenza 126 mq., superficie 142 mq., rendita € 273,31

Derivante da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/10/2005 - Nota presentata con Modello Unico n.
45596.1/2005 in atti dal 24/10/2005, repertorio n. 895 - Rogante: [REDACTED] di Milano
per atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: 130,00

Confini: Cortile comune, Via Barbiera, parti comuni, proprietà di terzi

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono stati eseguiti dei lavori all'interno del laboratorio con la creazione di vari locali ad uso ufficio e il ribassamento dell'altezza del soffitto da h. 2,70 ad h. 2,35 senza la presentazione di nessuna autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova scheda catastale dopo il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Note: Si dovrà pertanto provvedere, in un secondo tempo, dopo l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria, ad aggiornare la scheda catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa €. 600,00 (variabili a discrezione del professionista) + oneri fiscali.

Note sulla conformità catastale: **Non si dichiara la conformità catastale**



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Via Barbiera è ubicata nel quartiere di Baggio, posto alla periferia di Milano e appartenente alla zona 7. La via è a doppio senso di marcia ed essendo una strada a fondo cieco, il traffico degli automezzi non è sostenuto. Nelle zone limitrofe esistono ancora ampi spazi non edificati. La zona è contraddistinta da abitazioni di tipo popolare edificate intorno agli anni Sessanta.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici:

Stazione Autobus n.58 in collegamento con MM1 di Cadorna a 300 metri

A50 Tangenziale Ovest - uscita Cusago a circa 700 metri

Servizi offerti dalla zona:

Farmacia a circa Km. 1,2 di distanza

Supermercato a circa 750 metri di distanza

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società [REDACTED] senza alcun titolo. Data di rilascio: 01/01/2021.

Note: A seguito richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Milano 6, la stessa fa presente che dal 07/10/2005 non risultano registrati contratti di locazione a nome di [REDACTED] (vedi all. 7).

Si allegano inoltre i contratti inviati dal Sig. [REDACTED] redatto il 01/01/2005 e rinnovato il 01/01/2015 che non sono stati registrati all'Agenzia delle Entrate (vedi all. 8).

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 attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] in data 07/10/2005 rep. n. 896/694; Iscritta a Milano presso l'Ufficio del
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 21/10/2005 ai nn.
80310/19254
Importo ipoteca: € 219.300,00
Importo capitale: € 129.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] - Milano contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Verbale di pignoramento, registrato al Tribunale di Milano
in data 13/05/2015 ai nn. 22760 e trascritto a Milano presso l'Ufficio del Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15/07/2015 ai nn. 39553/27919;

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: circa 1.000,00 euro annue

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.602,00 Euro.

Millesimi di proprietà: 130

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nel Regolamento Condominiale dello stabile è stabilito che, ai proprietari delle unità facenti parte del piano seminterrato, spetta solo il diritto di transito del passo carraio ed esclusa ogni utilizzazione delle altre parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Il certificato di prestazione energetica (APE) sarà consegnato prima dell'udienza del 18/04/2016, essendo ancora in fase di redazione.



7.2 Conformità urbanistica:**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per le opere eseguite senza autorizzazione si dichiara la non conformità urbanistica

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratorio**

Laboratorio posto al piano seminterrato accessibile solo dall'ingresso carraio dell'edificio di Via Barbiera 32. L'unità immobiliare che in origine era un unico ambiente è stato successivamente diviso in quattro locali con corridoio di disimpegno. Il bagno esistente è stato solo ristrutturato. Tutte le aperture esterne, che affacciano sul cortile interno e parte sul fronte della Via Barbiera sono risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile. L'unità immobiliare è fornita di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione con l'installazione di split in ogni locale. La superficie lorda del laboratorio è di circa mq. 150.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito Prima del 1 settembre 1967

ha un'altezza interna di circa: 2,35 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare mantiene le finiture dell'epoca di costruzione e precisamente per quanto riguarda gli infissi esterni in ferro con vetro singolo, che sono rotti in più punti. All'interno del laboratorio sono però state effettuate delle migliorie: rifacimento della pavimentazione interna, rifacimento bagno, adeguamento impianto elettrico e termico e nuovo impianto di condizionamento.



Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet in laminato condizioni: buone - Note: Nei locali ad uso ufficio
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: Pavimento in ceramica nel corridoio e nel bagno
Plafoni	materiale: controsoffitto in lastre di gesso condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: con apertura manuale condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile



Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone conformità: non verificabile
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale conformità: non verificabile
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: termosifoni in ghisa e in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale del laboratorio al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento: Presumibilmente nel 2005

Impianto a norma.

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

Note: Non è stata rilasciata dalla proprietà la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Stato impianto: Buono

Potenza nominale: 24 kW

Epoca di realizzazione/adequamento: presumibilmente nel 2005

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 Non è stata rilasciata dalla proprietà la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi disponibili. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Uffici del registro di Milano 6;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2015
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (Osmi) del 2° semestre 2015.

8.3 Valutazione corpi:**Laboratorio. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.000,00
Valore corpo			€ 105.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Laboratorio	Laboratori per arti e mestieri [C3]	150,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 15.750,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non è divisibile	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 76.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.000,00

Data:
05-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela Di Tocco

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta laboratorio in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Estratto conto Condominiale
- ALLEGATO 6: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 7: Risposta Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 8: Copia contratti di locazione non registrati
- ALLEGATO 9: Copia attestazione invio relazione di stima al Creditore precedente e al debitore

