



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TOSCANA ROZZANO 4 SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **747/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 22/05/2018 ore 9,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Beni in **MILANO Via RIPA DI PORTA TICINESE, 57**
Foglio 473 mappale 268 sub 102

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale: SPRMLL61R611602Q
Partita IVA: 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: arch.mspo@libero.it
Pec: sporzon.7746@oamilano.it

Lotto: 001 corpo A**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO****Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SI

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esami l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: SI
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: SI
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: SI
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: SI
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: SI
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: SI
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

Creditore procedente: **TOSCANA ROZZANO 4 SRL** (07418980152)

Creditore intervenuto: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA (13756881002)

Creditore Iscritto non intervenuto: EQUITALIA NORD SPA (07244730961)

debitore: [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile sito in Via Ripa di Porta Ticinese, 57 MILANO

Quota e tipologia del diritto del CORPO A

1/1 di [REDACTED]

Per il diritto di proprietà
nato il 08/05/1962 a Milano

identificazione catastale:

Appartamento con annessa cantina, Nuovo catasto edilizio urbano di Milano
data presentazione 17/11/1980 protocollo n. M13979

Foglio 473 mappale 268 sub 102

A/5, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita € 329,24 - piano 3-S1

Note: dal certificato storico immobile risulta una variazione del 17/11/1980 per inserimento del piano S1 e cambio subalterno da 47 a 102.

Lo stato dei luoghi rilevato in data 10/03/2018 corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale datata 17/11/1980.



Si dichiara la conformità catastale del CORPO A.**Derivante da:**

all'attuale proprietario sig. [REDACTED] dai sigg. Cirila Aldo nato a Milano il 09/09/1935, Cirila Agostino nato a Milano il 26/09/1930, Cirila Elisa nata a Milano il 03/11/1928 e Rusconi Vincenza ved. Cirila nata a Castano Primo il 06/04/1903, ognuno per i propri diritti per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 33492 del 18/01/1983 Notaio Carlo di Mojana trascritto a Milano 1 il 14/02/1983 ai nn. 5159/4270.

Viene indicato nell'atto:

"Condominio 4" con accesso da Via Ripa Ticinese, 57, porzione immobiliare al piano terzo, composto di un locale più cucina con servizio igienico esterno in uso esclusivo alle unità immobiliari del piano in cui essi sono situati, con annesso un vano cantina al piano cantinato compreso la quota di comproprietà delle parti comuni condominiali (esclusa porzione del cortile al mapp. 268) in ragione di 18,252 millesimi."

Confini dell'appartamento :

a Nord: appartamento 49 e appartamento 48; ad Est: ballatoio comune, wc comune; a Sud: fabbricato di proprietà dei venditori al mapp. 284; ad Ovest: prospetto su via Pasquale Paoli.

Confini del vano cantina:

a Nord: cantina 148; ad Est: corte comune, wc comune; a Sud: terrapieno; ad Ovest: cantina 17 e disimpegno comune.

Millesimi di proprietà: 18,252

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Milano, a sud del centro zona semicentrale tra la circonvallazione interna e quella esterna, quartiere "navigli", zona di decentramento 6. Zona storica dei Navigli molto frequentata alla sera per la presenza di molti esercizi commerciali di intrattenimento. Zona residenziale e commerciale con prevalenza di tipologia architettonica/urbanistica della fine del XIX sec. Sono presenti uffici, attività professionali ed esercizi commerciali nei piani terra degli immobili di pregio medio-alto e numerosi servizi di vicinato.

Area urbanistica: mista

Importanti centri limitrofi: /

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali a medio-alta densità

Attrazioni paesaggistiche: Cerchia dei Navigli e Darsena

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: A circa 500 metri si trova la stazione ferroviaria porta Genova. La stazione è capolinea dei treni regionali di Trenord della tratta Milano-Mortara. Durante le ore di punta, alcuni collegamenti sono prolungati da Mortara ad Alessandria. Fermata MM 2 porta Genova FS. Ben servita da diverse linee tram (2,9,10) e autobus ATM. Raggiungibile in auto attraverso Autostrada A7 Milano-Genova, che collega col sistema delle tangenziali e delle autostrade.

Servizi offerti dalla zona: La zona è dotata dei principali servizi urbanizzativi. Poli

universitari (Università Bocconi a 1,6 km), vigili di quartiere, ospedale San Paolo a circa 3,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo immobile **CORPO A**

sito in Via Ripa di Porta Ticinese, 57 Milano

al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 5, Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo al Signor [REDACTED] quale Dante Causa, al 14/11/2017 nessun contratto di locazione e/o di comodato, risulta registrato in quell'ufficio e neanche presso altre Agenzie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI dell'intero immobile:

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 provvedimento di d'assegnazione casa coniugale: nulla di rilevato

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla di rilevato

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

come da Certificati ipotecari in atti e ispezione ipotecaria del 18-29/03/2018:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 1 il 11/11/2010 rep. nn. 67246/14274 a favore di **EQUITALIA ESATRI SPA** di Milano (09816500152) in data **20/06/2016** capitale € 26.500,24 per complessivi € 53.000,48 atto amministrativo del 05/11/2010 rep. n.18093/68, contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramento:

- Trascritto all'ufficio provinciale di Milano 1 il **15/04/2016** ai nn. 23628/15919 a favore di **TOSCANA ROZZANO 4 SRL** sede Pieve Emanuele (07418980152) e contro [REDACTED] debitore esecutato, per la quota di proprietà di 1/1, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del **29/03/2016** Rep. n. 10834.

Note: nella trascrizione viene erroneamente indicato TOSCANO ROZZANO 4 SRL invece che TOSCANA ROZZANO 4 SRL (il codice fiscale corrisponde)

Dati precedenti relativi al **CORPO A**



4.2.3 Altre trascrizioni: /

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: ispezione del 18/03/2017

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 527,00

€ 265,00 ipoteca legale

€ 262,00 per pignoramento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Amministratore: rag. Brandinelli Enrico (enrico.brandinelli@gruppo3.it)

spese ordinarie di gestione condominiali annue circa € 1.000,00

spese condominiali insolute ultimi due anni circa € 9.700,00

Nota: Il Condominio di Ripa di Porta Ticinese 57 Milano (cod.fisc.: 95562530154) ha depositato ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo n. 24858/2016 del 11/10/2016 RG 35205/2016, emesso con formula esecutiva il 25/10/2016.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

E' presente un ascensore utilizzabile con chiave ma per la conformità degli spazi comuni non è facilmente accessibile per persone con ridotte capacità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'esecutato non ha accesso all'uso dell'ascensore.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato

Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'immobile è vincolato come Bene paesaggistico (Dlgs 42/2004 parte II Titolo I) e Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (art. 136.1.c dello stesso decreto)

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- detto immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] debitore esecutato, in forza di acquisto dai sigg. Cirila Aldo, Cirila Agostino, Cirila Elisa e Rusconi Vincenza ved. Cirila, ognuno per i propri diritti per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 33492 del **18/01/1983** Notaio Carlo di Mojana trascritto a Milano 1 il 14/02/1983 ai nn. 5159/4270.

Dati precedenti relativi al CORPO A

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

In merito agli atti di fabbrica è possibile confermare che la costruzione è anteriore al 1 settembre 1967. Sulla base della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, e della zona in cui è inserito, è certamente ipotizzabile che la costruzione sia risalente al XIX secolo o antecedente.

Dal confronto tra la planimetria allegata alla nota di trascrizione dell'atto e quanto rilevato, non si rilevano opere difformi.

Abitabilità: nulla di rilevato

Note:

Si segnala che ai sensi dell'art. 107 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Milano *"Per alloggi sino a 70 mq di superficie utile, in assenza di Ventilazione meccanica controllata, è ammissibile la dotazione di locali bagni ciechi con aerazione attivata."*

Ipotesi stima per pratica edilizia realizzazione bagno interno, adeguamenti scheda catastale e abitabilità: **€ 4.500,00** oneri di legge compresi.

Le spese edili ed impiantistiche sono comprese nel valore di stima considerato (ristrutturazione).

Per quanto non è stato possibile reperire si pone a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche tecniche/documentali.

Eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, sono state già valutate nella proposta del valore di cessione.

Si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento per eventuali difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni, non riscontrate e non segnalate dall'amministratore del condominio per la regolarizzazione di tipo condominiale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22/02/2012
Immobile soggetto a convenzione:	Nulla di rilevato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	/
Classificazioni e conseguenti limitazioni:	Nuclei di Antica Formazione art. 13.b delle NTA Complessi edilizi con valore architettonico intrinseco art. 12.2 delle NTA Fasce di rispetto reticolo idrografico art. 22.2 delle NTA Beni paesaggistici DLG 42/2004 parte II Titolo I: Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale art. 136.1.c
Note:	/

Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, si dichiara



la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi al CORPO A**Descrizione immobile**

Appartamento ultra popolare posto al piano terzo di un edificio dell'800 di 4 piani fuori terra, prospettante nei Navigli, vecchie case a corte con ballatoio comune e spazio interno condominiale.

Appartamento composto da due locali con due finestre e cantina al piano S1, bagno esterno su ballatoio a servizio al piano. Il "bagno" è composto da turca e boiler con doccia sopra la turca. (vedi documentazione fotografica).

Le vedute prospettano su corte interna e su via Pasquale Paoli.

Altezza locali interni m 3,12 mentre la cantina ha un'altezza di circa m 1.96. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e necessita di ristrutturazione sia edile che impiantistica.

1. Quota e tipologia del diritto del CORPO A

1/1 di [REDACTED]

Per il diritto di proprietà
nato il 08/05/1962 a Milano

2. Caratteristiche generali descrittive dell'edificio:

Caratteristiche strutturali, per quanto possibile visionare:

Balconi	ballatoio
Strutture verticali	muratura portante
Strutture orizzontali	solai in legno
Scale	pietra
Copertura	a falde in tegole

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	ante a battente in alluminio con vetro semplice e ribaltino con grate, protezione esterne: gelosie in legno.
Infissi interni	porta ingresso in legno non blindata. Condizioni: deteriorata
Pavimentazione Interna	piastrelle tipo marmette anni 60 nel locale 1, piastrelle originarie in pietra nel locale 2
Impianti:	Elettrico: da mettere a norma Riscaldamento: ASSENTE sia l'impianto che i radiatori
Condizionamento	Assente
Citofonico	sola voce.
Idrico	angolo cucina, bagno esterno in comune con boiler
Gas	metano

Ascensore condominiale ad uso esclusivo dei possessori di chiavi.
Portineria Non rilevata

Note: Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Destinazione	Parametro arrotondato	Superficie reale/potenziale arrotondato	Coeff.	Superficie equivalente arrotondato
RESIDENZIALE così composto:	sup lorda di pavimento	0	1,00	61,23
Locale 1 (m 5,46 x 6,15)	27,60			
Locale 2 (m 4.76 x 5,80)	33,62			
cantina*	13,5		1/4	3,37
Totale superficie				64,60
*rilevata dalla planimetria catastale (m 4,50 x 3,00) Si considerando comprese anche le quote parti comuni ballatoio.				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Facendo una comparazione prendendo a base i valori espressi:

- dall'Agenzia del Territorio **per abitazioni di tipo economico** e stato conservativo normale, quotazioni zona Porta Genova **€/mq 3.100,00-3.900,00 min/max, 1° semestre anno 2017**
- le quotazioni del borsino immobiliare zona Naviglio Grande, per **abitazioni di tipo economico da ristrutturare** ubicazione maggior



pregio €/mq 1.981,00

- le quotazioni del mercato immobiliare di zona variano da circa €/mq 3.400,00 a €/mq 6.800,00

tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, dello stato di manutenzione generale dell'appartamento e degli impianti, **dell'adeguamento igienico sanitario**, della conformazione degli spazi comuni, si è ritenuto congruo un valore pari a €/mq 1.700,00.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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, agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2017, agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpo A:

ID	Immobile	Superficie di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota arrotondato €
A	Appartamento con cantina	64,60	1.700,00	109.820,00
<i>Sono comprese le quote del ballatoio e spazi comuni</i>				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)

CORPO A - € 5.491,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: /
Stima per pratiche legate alla realizzazione bagno interno - € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
 1 ipoteca legale e 1 pignoramento € 527,00

Spese condominiali insolute: - € 9.700,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

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

Valore immobile quale occupato: NO

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato € 90.000,00

Data generazione: 29/03/2018

L'Esperto alla stima
Mariella Sporzon

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario (€)	Prezzo totale (€)
Appartamento con cantina	1	90.000,00	90.000,00

