

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1178/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDA MARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRR75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 508, particella 212, subalterno 47

2. Stato di possesso

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Paolo Segneri 4 - Milano (Milano) - 20147

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 30.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
via Paolo Segneri 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20147, via Paolo Segneri, 4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: Coniugato (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]
[REDACTED] - Stato Civile: Coniugata (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.:

[REDACTED] - Proprietà: ½

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.:

[REDACTED] - Proprietà: ½

foglio 508, particella 212, subalterno 47, indirizzo via Paolo Segneri, 4 piano 3, comune Milano (MI), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0, superficie 40, rendita € 289,22

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: sia sui dati che sulla scheda catastale non risultano le pertinenze di solaio e cantina, correttamente richiamate invece sugli atti di provenienza.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non determinabili in quanto condominio non costituito.

Confini:

ABITAZIONE:

NORD-EST: Altra proprietà;

SUD-EST: Altra proprietà e parti comuni;

SUD-OVEST: Altra proprietà;

NORD-OVEST: via P. Segneri.



CANTINA:

NORD-EST: Corridoio comune;

SUD-EST: Cortile comune;

SUD-OVEST: Altra proprietà;

NORD-OVEST: Altra proprietà.

SOLAIO:

NORD-EST: Cortile comune;

SUD-EST: Cortile comune;

SUD-OVEST: Altra proprietà e corridoio comune;

NORD-OVEST: Altra proprietà.

Conformità catastale:

Sulla planimetria e sui dati catastali non figurano il solaio e la cantina. La planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde allo stato dei luoghi.

La distribuzione attuale non è sanabile, pertanto è necessaria una remissione in pristino dei luoghi.

Non è di facile lettura la distribuzione interna della parte centrale dell'immobile. I due spazi di servizio (angolo cottura e bagno) dovrebbero essere due spazi rettangolari simmetrici uno con ingresso dal disimpegno, l'altro dal soggiorno. Purtroppo gli atti di fabbrica non sono disponibili presso gli uffici comunali.

Regolarizzabili mediante: remissione in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: inserimento sulla planimetria e dati catastali del solaio e della cantina.

Opere edili di remissione in pristino: comutate nella regolarità edilizia
spese tecniche e diritti: **€ 700,00.**

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserito in un quartiere ALER residenziale, costruito nei primi anni '40 ed oggi rappresentante una delle zone più degradate e malfamate di Milano. La zona è situata all'estrema periferia sud-ovest di Milano in un contesto edilizio intensivo dove è presente solo l'attività residenziale senza particolari attività ricettive o commerciali. In prospettiva la zona potrebbe risultare d'interesse per via della prossima apertura della stazione della metropolitana M4 in adiacenza all'immobile.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, scarsa la presenza di parcheggi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Libero ovvero occupato da familiari degli esecutati senza alcun titolo opponibile.

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]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 348.000,00; Importo capitale: € 116.000,00; A rogito di Notaio Dario Cortucci in data 07/04/2005 ai nn. 12685/4569; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 19/04/2005 ai nn. 26263/5887;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Iscritto al Tribunale di Milano in data 10/05/2017 ai nn. 20430 i- scritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 29/05/2017 ai nn. 37521/25724;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.650,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nulla

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 14.843,24 €. Per il dettaglio si allega estratto conto ricevuto dall'amministratore.

Millesimi di proprietà: non applicati, condominio non costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

L'accesso all'immobile, situato al terzo piano, avviene attraverso scale non dotate di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla in particolare.

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica: non indicato.

Note Indice di prestazione energetica: nulla.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ████████ il ████████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio al 07/04/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Marino Forcella, in data 15/02/1990, ai nn. 14147/3149; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 07/03/1990, ai nn. 10157/7560.

Titolare/Proprietario:

██████████ nato in ████████ il ████████ - C.F.: ██████████
 ██████████ - Proprietà: ½

██████████ nata in ████████ - C.F.: ██████████
 ██████████ - Proprietà: ½

dal 07/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Cortucci, in data 07/04/2005, ai nn. 12685/4569; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 19/04/2005, ai nn. 26262/14823.

7. PRATICHE EDILIZIE:

E' stata formulata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano. Lo stesso ufficio ha comunicato allo scrivente l'irreperibile.

Tuttavia la situazione distributiva rilevata in sede di sopralluogo non rispetta in più punti le normali regole del regolamento edilizio in merito a dimensioni minime di bagno, cucina e soggiorno. Pertanto è attendibile ipotizzare che la distribuzione interna rilevata è stata attuata senza alcuna autorizzazione edilizia e la stessa risulta NON sanabile con il vigente regolamento edilizio.

In sostanza è necessario la remissione in pristino dei luoghi che, in mancanza dei titoli edilizi, si applica la distribuzione interna catastale.



I ripristini prevedono l'allineamento dei muri di cucina e bagno, la rimozione del ripostiglio a favore della cucina e la realizzazione della cucina a vista sul soggiorno anziché chiusa.

Tali opere che prevedono sia opere edili che impiantistiche e sono valutabili in **5.000,00 €**

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la **NON** conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|--------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | delibera n. 24 del 11 settembre 2017 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Abitazione di tipo popolare posta al piano terzo di circa 40 mq con balcone di totali 6,5 mq. Pertinenza al piano seminterrato di cantina ed al quarto di solaio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: Coniugato (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

[REDACTED] - Stato Civile: Coniugata (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: terzo (abitazione) e seminterrato (cantina), quarto (solaio)

L'edificio è stato costruito nel: 1944

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocri

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile in cui è inserita l'unità abitativa staggita si trova in decadente stato di manutenzione. Le facciate presentano distacchi dell'intonaco di rivestimento. L'appartamento è abitato e mantenuto in condizioni mediocri.



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

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio TT protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: Muratura coibentazione: non rilevato rivestimento: a civile condizioni: scarse |
| Pavim. Interna | materiale: marmette condizioni: scarse |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: scarse |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: vetusto |
| Rivestimento | ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti |

Impianti:

| | |
|--|---|
| Antenna collettiva | tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: funzionante |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: funzionante |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: funzionante |
| Idrico sanitario e acqua calda sanitaria | tipologia: autonomo generatore: caldaietta a gas posizionata in cucina conformità: funzionante |
| Termico | tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: sufficiente conformità: funzionante |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale | sup lorda di pavimento | 40,00 | 1,00 | 40,00 |
| Balconi | sup lorda di pavimento | 6,50 | 0,30 | 1,95 |
| | | 46,50 | | 41,95 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2017

Zona: Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico



Valore di mercato min (€/mq): 1450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato max(€/mq): 1550

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano seminterrato composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di circa 8.00 mq (dimensioni 2,25x3,60) - Destinazione urbanistica: Snr

Valore a corpo: € **500**

Note: Altezza della cantina 2,15 m

A.2 Solaio posto al piano quarto composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di circa 21.00 mq (dimensioni 4,00x5,20), con altezza massima 1,75 m e minima di 1,00 m. La superficie con altezza maggiore di 1,50 m è di circa 3 mq- Destinazione urbanistica: Snr

Valore a corpo: € **300**

Note: Altezza della cantina -min 1,00 m, MAX 1,75 m-.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1980

Impianto non a norma.

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

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con corpi scaldanti a pannelli a pavimento

Stato impianto: obsoleto

Potenza nominale: Non disponibile

Epoca di realizzazione/adequamento: 1990

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

Non presente.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



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

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano (MI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano (MI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina e Solaio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale | 40,00 | € 1.200,00 | € 48.000,00 |
| Balconi | 1,95 | € 1.200,00 | € 2.340,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 50.340,00 |
| Valore accessori | | | € 800,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 51.140,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 51.140,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo popolare [A4] con annessa Cantina e Solaio | 40,00 | € 51.140,00 | € 51.140,00 |

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%) | € -2.557,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € -3.300,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € -5.700,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 39.583,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 30.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 40.000,00 |



Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Spese condominiali
- all. 5 – Comunicazione da Comune di Milano irreperibilità fascicoli edilizi
- all. 6 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 7 – Opere di remissione in pristino per conformità edilizia
- all. 8 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 9 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 15-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia

