

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA DOBANK S.P.A., VERONA

contro:
omissis

N° GEN. REP. 2140/2016

DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.: 26.6.18 ORE 10.00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Esperto alla stima: Ing. Sebastiano Leo

Codice fiscale: LEOSST39C05C351M

Studio in: Via Cadore 51 - 20135 Milano

Email: sebastianoleo1@virgilio.it

Pec: sebastiano.leo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

Bene: Via Cesare Pascarella n.9 – Quarto Oggiaro - Milano (Milano) - 20157

Lotto: 001

Corpo: A

1. Dati Catastali

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 33, particella 68, subalterno 701

2. Stato di possesso: Libero

3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

4. Creditori Iscritti

DoBank spa Piazzetta Monte n.1, 37121 Verona c.f. 00390840239, p.iva 02659940239
rappresentante di

Unicredit spa via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma c.f./ p.iva 00348170101

5. Comproprietari: nessuno

Diritto: Proprietà.

Quota 1/1 di ommissis – coniugato in regime di separazione dei beni

6. Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 56.769,00

Prezzo da occupato: € 42.576,75

N.B. Nel presente Rapporto di valutazione si farà riferimento agli allegati contenuti nel file:
“Allegato Complessivo” che comprende:

- la nota per la consultazione (allegato 00) alla pag.1;
- gli allegati veri e propri da 01 a 38, da pag. 2 a pag. 120

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Si espone come di seguito indicato

1.1 Identificazione dell' abitazione oggetto della vendita

Lotto: 001

Corpo: A.

Il corpo A è costituito da una abitazione ubicata in Via Cesare Pascarella n.9 – Quarto Oggiaro - Milano (Milano) – 20157. Allegato 18.

Identificazione attuale al Catasto Fabbricati: visura catastale storica in data 11/07/2017. Allegato 14, pag.57 di "Allegato complessivo".

Intestazione

"omissis

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati catastali

"Comune Milano (Codice F205), Foglio 33, Particella 68, Sub 701, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 64 m² Totale escluse aree scoperte : 64 m², Rendita € 454,48. Indirizzo Via Cesare Pascarella n.9 piano: T".

Quota :1/1 di omissis

Tipologia del diritto: Piena proprietà

In regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:Nessuno

1.2 Provenienza dell' abitazione

1.2.1 Acquisto del terreno

In atto di provenienza allegato 10, alla pag. 46 di "Allegato Complessivo" dal sestultimo rigo ed alla pag. 47 prime tre righe, si legge:

"I signori omissis, avevano in vita acquistato il terreno su cui sorge l'immobile in contratto, con atto in data 21 marzo 1952 a rogito dr. Giancarlo Barassi notaio in Milano al N. 15786/6759 di Rep, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 29 marzo 1952 ai n.ri 9494/8226.

A detto atto, e agli atti nello stesso richiamati, le parti fanno pieno riferimento tanto per una migliore identificazione dell'immobile oggetto del presente atto quanto per patti, condizioni e servitù in esso contenuti e richiamati e che qui debbono aversi per integralmente riportati e trascritti."

Il citato atto notarile si trova nell'allegato 01.

1.2.2 Negoziario originario

L'unità immobiliare originaria era un negozio.

Riferimento alla planimetria catastale in data 15/11/1965, allegato 03.

1.2.3 Convenzione con Comune di Milano. Stabili colpiti dal Piano regolatore

In atto di provenienza citato, alla pag. 46 di "Allegato Complessivo", punto 3 si legge:

"La parte acquirente si dichiara edotta della convenzione stipulata con il Comune di Milano in data 22 febbraio 1966 al N. 46015 di Rep. e in data 1 marzo 1966 al N. 46056 di Rep. dr. Giancarlo

Barassi notaio in Milano, registrato a Milano in data in data 12 marzo 1966 al N. 8661, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai n.ri 18967/13696.”

La citata Convenzione si trova nell'allegato 04.

1.2.4 Trasformazione da negozio ad abitazione

Successivamente in base alla DIA (denuncia inizio atti) presentata al Comune di Milano in data 30 dicembre 2006 al n. 1206255/2006 di P.G. (demolizione e ricostruzioni tavolati, rifacimento impianti e trasformazione da negozio ad abitazione) e fine lavori presentata in data 3 agosto 2007 al n.PG 713846/2007, venne realizzata l'abitazione identificata al punto 1.1.

I documenti della citata trasformazione si trovano negli allegati 05,06 e 08.

1.3 **Atto di provenienza dell'abitazione**

Allegato 10, da pag.45 a pag.49 di "Allegato complessivo"

1.3.1 Compravendita

Alla pag.45 di "Allegato complessivo" si legge:

"N.117842 Rep. N.43563 Racc.

Milano, 30 gennaio 2008

Compravendita per scrittura privata fra i sottoscritti:

Parte Venditrice:

- omissis

- omissis

Parte Acquirente:

- omissis

...

si stipula e conviene quanto segue

i signori omissis, ciascuno per i propri rispettivi diritti e così per l'intero,

cedono e vendono la piena proprietà

al signor omissis

che accetta ed acquista

Nominativamente

In Comune di Milano, nello stabile sito in Via Cesare Pascarella n. 9, la seguente porzione immobiliare:

appartamento sito al piano terra composto da due locali oltre cucina e servizi il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune, in forza di scheda per variazione della destinazione da negozio ad abitazione presentata in data 23 luglio 2007 al n. MI0684340 di prot., come segue:

Foglio 33, mappale 68, subalterno 701, via Cesare Pascarella n. 9, P. T, z.c. 3, categoria A/3, classe 3, vani 4, sup cat. mq. 64, Rendita Catastale dm 701/94 Euro 454,48

COERENZE :

dell'appartamento: proprietà di terzi, cortile comune, parti comuni e vano scala, via Pascarella

Si precisa che è esclusa dalla vendita la quota proporzionale del lastrico solare

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

All'unità immobiliare in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1117 Codice Civile.

A migliore identificazione di quanto in contratto, si allega alla presente scrittura, sotto la lettera "A", relativa planimetria catastale.

Questa vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Euro 146.000,00”

1.3.2 libertà da oneri reali e personali

In PATTI GENERALI, punto 3, alla pag.46 di “Allegato Complessivo”, si legge:

“3) La parte venditrice...garantisce inoltre che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera disponibilità, garantendone altresì la libertà da oneri reali e personali,...”

1.3.3 regime di separazione dei beni

In PATTI GENERALI, punto 6, alla pag.47 di “Allegato Complessivo”, si legge:

“6) Agli effetti della Legge n. 151 del 19 maggio 1975:

...

- il omissis

dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni”

1.3.4 opere di costruzione iniziate anteriormente al primo settembre 1967

In PATTI GENERALI, punto 7, alla pag.47 di “Allegato Complessivo”, si legge:

“7) In ottemperanza al Testo unico 6 giugno 2001 n.380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967. “

In merito riferimento alla licenza edilizia n.1346 in data 22/05/1964. Allegato 02.

1.4 **Inserimento in mappa particella 68 del foglio 33**

1.4.1 La particella 68 del foglio 33, dove si trova l’abitazione in esame, non era correttamente rappresentata in Catasto.

Infatti alla data 11/07/2017 detta particella era indicata tratteggiata e senza riempimento azzurro chiaro. Allegato 13 a pag. 56 di “Allegato complessivo”.

Su invito del competente ufficio del Catasto, a seguito istanza del sottoscritto, la particella 68 del foglio 33 risulta ora correttamente rappresentata con linea continua e con riempimento azzurro chiaro. Allegati 25 e 26 alle pagine 73,74 e 75 di “Allegato complessivo”.

1.5 **Incarico, pag.2,B,b**

“la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali”

In merito ai dati catastali indicati in

- atto di provenienza citato,
- pignoramento in tribunale (in atti),
- pignoramento in Conservatoria,
- relazione notarile,

non si segnalano discrepanze.

2. **CONFORMITÀ CATASTALE**

Lotto: 001

Corpo: A

2.1 **Confronto tra planimetria catastale allegato 09 e planimetria allegato 17**

In data 07/09/2017 è stata rilevata variazione tra le 2 planimetrie di seguito indicate:

2.1.1 planimetria catastale del 23/07/2007, di cui allegato 09 a pag. 44 di “Allegato complessivo”

Nella detta planimetria risulta un unico locale con due finestre denominato “cucina”,. In realtà nella planimetria edilizia del 15/12/2006, allegato 05, a pag. 25 di “Allegato complessivo”, da cui derivava la planimetria catastale, era indicato un muretto basso di altezza (h) 100 cm.

Il professionista autore anche della planimetria catastale, propabilmente, considerato che

- cucina e pranzo non sono separati da una porta,
- tale muretto basso essendo di altezza 100 cm. non realizzava due locali distinti,
- tale muretto basso poteva essere inteso come un arredo,
- in definitiva anche la planimetria edilizia del 15/12/2006, indica un locale unico in misura maggiore di due locali distinti,

non ha più indicato tale muretto basso nella planimetria catastale.

2.1.2 planimetria rilievi del 07/09/2017, di cui allegato 17 a pag. 64 di “Allegato complessivo”

Il locale unico “cucina” della planimetria catastale del 23/07/2007, di cui allegato 09, al punto 2.1.1, risulta invece suddiviso da muro a tutta altezza in due effettivi locali distinti:

- cucina con porta di accesso dalla camera/pranzo e propria finestra;
- camera/pranzo con l’altra finestra.

Se si mantiene l’attuale presenza di 2 locali distinti (cucina e camera/soggiorno), i costi delle regolarizzazioni affidate ad un professionista sarebbero i seguenti:

- regolarizzazione catastale (docfa), inclusi tributi catastali ed esclusi oneri contributivi e fiscali, circa € 1.000,00
 - regolarizzazione edilizia con presentazione in Comune di pratica CIAL (Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera). Oneri comprensivi della sanzione di € 1.000 ed esclusi oneri contributivi e fiscali, circa € 2.000,00
- Totale delle 2 regolarizzazioni circa € 3.000,00

Risulta allora più economico ripristinare lo stato della planimetria edilizia, allegato 05, in data 15/12/2006 affidando le opere ad un artigiano edile.

Il costo delle opere di:

- demolizione e trasporto a discarica del muro attualmente esistente,
- realizzazione di muretto in cartongesso di altezza 100 cm nella posizione della planimetria edilizia, allegato 05,

sarebbe complessivamente, al netto di IVA, pari a circa, € 1.500,00

Tale costo comprende, come visto, le regolarizzazioni catastale e edilizia di cui si dirà avanti.

2.2 Conformità catastale

Non si dichiara la conformità catastale.

3. ZONA

In merito allo zona si espone quanto di seguito indicato.

3.1 Quarto Oggiaro

L’appartamento si trova in frazione Quarto Oggiaro, ubicata nella zona 8 del PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Milano e precisamente nel NIL (Nucleo Identità Locale)76. Quarto Oggiaro

- con riferimento alla zona 8 e al NIL 76,

confina con: Zona 9, Nil 81,Bovisasca; Zona 9,Nil 77,Bovisa; Zona 8,Nil 71,Villapizzone; Zona 8,Nil 75,Stephenson; Zona 8,Nil 74,Sacco;

- con riferimento alle aree limitrofe,
confina con: Vialba a nord, Musocco ad ovest, Villapizzone a sud, Affori ad est.

3.2 Quartiere

La palazzina, dove si trova l'appartamento in esame, è un edificio a due piani con prospetto a est sulla Via Pascarella.

Ai civici 13, 11 e 7 presenti edifici di due piani, nei quali al piano terra si trovano attività terziarie.

Nel quartiere presenti stabili di edilizia popolare alcuni ristrutturati.

In Via Pascarella, nel giorno di martedì, mercato settimanale con inizio di fronte al civico 9.

3.3 Stazione

Il quartiere dispone della Stazione di Milano Quarto Oggiaro, sulla rete Ferrovia Nord, ubicata sotto il ponte di Via Amoretti al confine con la zona 9. L'ingresso alla stazione per il quartiere è alla fine di Via Simoni. L'impianto è servito dalle linee S1 ed S3 del servizio ferroviario suburbano di Milano.

3.4 Parco Simoni

L'area lungo la Ferrovia Nord adiacente la via Simoni è diventata il parco Simoni, con superficie pari a circa 20.000 mq.

3.5 Viabilità

Presenti le seguenti vie principali:

- via Palizzi che si trova sul ponte che scavalca la ferrovia Milano-Torino e collega Quarto Oggiaro a viale Certosa,
- via Eritrea e Via Lessona che corrono in direzione Nord-Sud,
- via Amoretti che, con direzione Ovest-Est, permette l'accesso al Quartiere Bovisasca, superando la Ferrovia Nord con un ponte.

3.6 Prato tra Villa Scheibler e Via Invernizio

Il verde è stato attrezzato di un campo giochi, campi di basket, un campo di calcio regolamentare e uno per l'allenamento.

3.7 Linee tranviarie

Lungo il ponte di Via Palizzi transitano le linee tranviarie 12 e 19.

3.8 Parco Verga

Nella zona tra le Vie Eritrea, Giulio Confalonieri, Porretta e Castellamare, sono stati realizzati, in epoca recente

- 6 torri di 15 piani lato Via Eritrea ,
 - palazzine più basse all'interno, nella zona di Via Perini,
- per un totale di 1500 residenze
- il Parco Verga di 200.000 m², che è il secondo parco recintato di Milano dopo il Parco Sempione.

3.9 Caratteristiche zona:

- periferica;
- area urbanistica: residenziale con presenza di attività terziarie/commerciali ed uffici;
- traffico abbastanza scorrevole con parcheggi sufficienti;
- provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- importante centro limitrofo Novate Milanese;
- attrazioni paesaggistiche: Parco di Villa Scheibler e Parco Franco Verga;
- attrazioni storiche: Villa Scheibler.

Le destinazioni della zona indicate nel PGT sono:

Residenziale	55,0 %	A Milano	60,2 %
Produttivo	6,0 %	A Milano	5,8 %
Commerciale	2,3 %	A Milano	3,6 %
Direzionale e terziario	0,5 %	A Milano	4,4 %
Turistico e ricettivo	0,0 %	A Milano	0,7 %
Servizi	13,8 %	A Milano	5,8 %

3.10 Caratteristiche zone limitrofe

residenziali con attività terziarie/commerciali ed uffici.

3.11 Principali collegamenti pubblici

- Linea Ferroviaria suburbana Trenord Milano-Saronno. Fermata in Via Amoretti n.68, tramite via Pascarella e via Amoretti a 1,4 km. A piedi
 - Autobus Linea 40 per Niguarda (Parco Nord) – Bonola. Fermata In Via Amoretti 399.
 - Autobus linea 57 da Quarto Oggiaro a Largo Cairoli. Ogni 8 minuti.
- Fermata Pascarella/Simoni in via Simoni, a 110 metri a piedi.

3.12 Servizi offerti dalla zona

Poste Italiane in Via Ungaretti 12 a 110 metri a piedi.

Farmacia Comunale n.26 in Via Pascarella 22 a 170 metri a piedi.

Supermercato in Via Trilussa 26 a 180 metri a piedi.

Unicredit in Via Federico De Roberto a 190 metri a piedi.

Scuola materna in Via Luigi Capuana 8 Milano a 350 metri a piedi.

Scuole Pubbliche Elementari in Via Trilussa 10 a 350 metri a piedi.

Intesa San Paolo, in Via F.lli Antona Traversi, tramite Via Trilussa, a 400 metri a piedi.

Supermercato Simply in Via F.lli Antona Traversi, a 450 metri a piedi.

Supermercato Carrefour in Via Amoretti 41/06 a 800 metri a piedi.

Istituto Comprensivo Statale in Val Lagarina 44 a km.1,2 a piedi.

Esselunga via Filippo Palizzi, 69, a 1,6 km in auto.

Ospedale Sacco in Via G. Battista Grassi 74 a 3,4 km in auto.

3. STATO DI POSSESSO

Lotto: 001

Corpo: A

Libero.

Infatti abitano nell'appartamento il debitore esecutato e suoi familiari (moglie, figlia col figlio di pochi mesi e il padre del neonato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Lotto: 001

Corpo: A

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico.

Non presenti.

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

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune di Milano, Catasto Fabbricati, Foglio: 33 - Particella 68 - Subalterno 701

4.2.1 Ipoteca volontaria attiva iscritta presso Ufficio Provinciale Milano Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 25/02/2008 ai nn. 11729/2364.

A rogito notaio Giovanni Averoldi in data 30/01/2008 ai nn. 117843/43564.

Derivante da: 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 195.000,00. Importo capitale: € 130.000,00.

A favore

Banca per la casa spa relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Contro
omissis

relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

4.2.2 Pignoramento trascritto presso Ufficio Provinciale Milano Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 18/10/2016 ai nn. 67858/45939

Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 18/08/2016, Repertorio n. 35614.

A favore

Unicredit spa via Alessandro Specchi, 16, 00186 Roma c.f. /p.iva 00348170101

relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

Contro
omissis

relativamente all' unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Incarico, pag.2,B), b.,

Si conferma "la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati dei registri immobiliari".

4.2.5 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

È stato eseguito, presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, un aggiornamento alla data 22/03/2018, delle formalità relative all'immobile in oggetto.

Non sono state trovate formalità aggiuntive. Allegato 35, pag.100 di "Allegato complessivo".

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lotto: 001

Corpo: A

Si riporta quanto segue:

5.1 spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non presenti tabelle millesimali, né amministrazione condominiale.

Infatti anche nell'atto di provenienza citato non sono indicati i millesimi dell'appartamento.

Parti comuni sono:

- zona lato via Pascarella comprendente: aree a verde, discese dalla via Pascarella alla palazzina, marciapiede a quota -1,90 antistante la palazzina.

Foto 1, 2, 3, 4,5 da pag.103 a pag. 105 di “Allegato Complessivo”;

- atrio accesso alla palazzina;
- cortile;
- locale contatori;

Foto 7, 8, 9 a pagine 106 e 107 di “Allegato Complessivo”;

- locale rifiuti
- locale ex centrale termica;

5.2 Solaio

Per quanto concerne il solaio, presente nell’atto di provenienza la citata esclusione:

”Si precisa che è esclusa dalla vendita la quota proporzionale del lastrico solare”.

5.3 Accessibilità dell’ immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Tra l’altro in merito nella Relazione Tecnica di Asseverazione, allegato 06, punto 9, alla pagina 34 di “Allegato Complessivo”, si legge:

“che le opere non causano limitazione all'accessibilità prevista dalle normative vigenti in materia di barriere architettoniche (Legge 13/89, Legge Regionale 6/89, art.24 Legge 104/92)”

La detta accessibilità può essere predisposta con interventi di adattabilità L.n° 13/89 e L.R. n° 6/89.

5.4 Attestato Certificazione Energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l’unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica. Secondo quanto previsto dal D.D.U.O n°2456 del 8/03/2017, “l’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”. Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice qualora ritenesse necessario redigere il certificato.

5.5 Incarico I), d), pag.5

“esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente”: no

“oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti”: no

5.6 Incarico I), e), pag.5

“iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze fallimento,”: no

5.7 vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

5.8 Presenza di causa nei confronti del debitore esecutato: no

5.9 Recinzione

Foto 2, 3 e 4 di allegato 37 alle pagine 103 e 104 di “Allegato Complessivo”

Si fa riferimento alla zona lato via Pascarella di cui al punto 5.1

La recinzione di tale zona di proprietà comune non è presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Lotto: 001

Corpo: A

Incarico,pag.3,B,f: “la continuità delle trascrizioni nel ventennio,...”

Immobile in Via Pascarella 9 Milano, al Catasto Fabbricati,foglio 33,mappale 68, sub 701,p.T.

Dalla Relazione legale notarile in data 24/11/2016,in atti:

“...omissis

6.1 erano proprietari da data anteriore al trentennio”

“ In forza di successione legittima in morte di omissis

e di cui dichiarazione trascritta a Milano 1 il 23 settembre 1980 ai nn. 35663/29101, la quota di 1/2 di spettanza del defunto veniva ereditata dalla moglie omissis

6.2 ;”

Proprietari

da 12/08/1978 a 07/04/1997

“In forza di successione legittima in morte di omissis

, deceduta il 7 aprile 1997 e di cui dichiarazione trascritta a Milano 1 il 13 novembre 2000 ai nn. 58045/39447, la quota di spettanza della defunta pari a 2/3 veniva ereditata dai figli omissis

6.3 (accettazione di eredità trascritta in data 24 novembre 2006 ai nn.97419/57493;”

omissis

Proprietari da

da 07/04/1997 a 30/01/2008

“In forza di compravendita in data 30/01/2008 n. 117842/43563 di rep. Notaio Averoldi Giovanni,

trascritta a Milano 1 il 25 febbraio 2008 ai nn. 11728/6837, il signor omissis

acquistava da omissis

6.4 .”

omissis

Proprietario

da 30/01/2008

7. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Lotto: 001

Corpo: A

Si espone quanto segue:

7.1 Negozio

7.1.1. Licenza edilizia n.1346 in data 22/05/1964.

Allegato 02. Alla pagina 13 di “Allegato Complessivo” si legge:

“Con riferimento alla richiesta formulata con istanza 29 genn.1969, sulla scorta degli atti edilizi e delle annotazioni d’ufficio in essi contenute, si comunica che i due negozi esistenti nel fabbricato di via Pascarella n.9 sono stati autorizzati e conseguentemente eseguiti a quota -1,90 in conformità al progetto approvato con licenza edilizia n.1346 del 22/5/1964.

p. IL SINDACO

L’ASSESSORE ...”

7.1.2 Agibilità/abitabilità

Nel fascicolo, disponibile in via Gregorovius 15, in data 15/11/2017, non sono state reperite dichiarazioni di agibilità/abitabilità.

Nell’atto di provenienza allegato 10, punto 7, alla pag.47 di “Allegato Complessivo”, si legge:

“7) In ottemperanza al Testo Unico 6 giugno 2001 n. 380 e alla Legge 28 febbraio 1985 n .47, la parte venditrice, ai sensi di Legge, attesta che le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonchè le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, vennero iniziate anteriormente al primo settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che successivamente alla fine dei lavori di costruzione della

porzione immobiliare in contratto non vennero apportate alla stessa modifiche per le quali si sarebbero dovuti richiedere provvedimenti autorizzativi ad eccezione della denuncia di inizio attività presentata al Comune di Milano in data 30 dicembre 2006 al n. 1206255/2006 di P.G. (demolizione e ricostruzioni tavolati, rifacimento impianti e trasformazione da negozio ad abitazione) e fine lavori presentata in data 3 agosto 2007 al n.PG 713846/2007.”

Come già evidenziato nell’atto di provenienza non sono stati effettuati dal 1964 ad oggi interventi edilizi che presupponessero il rinnovo della richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Il costo dell’acquisizione dell’abitabilità si stima, al netto di IVA, pari ad euro 2.500

7.2 Abitazione

7.2.1 Planimetrie e prospetti in data 15/12/2006

Allegato 05, da pag. 25 a pag. 28 di “Allegato Complessivo”;

7.2.2 Denuncia di inizio attività in data 30 dicembre 2006 al n. 1206255/2006 di P.G.

Allegato 06. Dalla pagina 29 alla pagina 31 di “Allegato Complessivo” .

7.2.3 Relazione Tecnica di Asseverazione.

Allegato 06. Dalla pagina 32 alla pagina 35 di “Allegato Complessivo” .

7.2.4 Dichiarazione di fine lavori certificazione di collaudo finale

Allegato 08. Alla pagina 42 di “Allegato Complessivo” .

7.2.5 Agenzia del Territorio. Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Allegato 08. Alla pagina 43 di “Allegato Complessivo”.

8. CONFORMITÀ EDILIZIA

Lotto: 001

Corpo: A

Incarico, pag.5, I, f: “... regolarità edilizia...del bene...”

8.1 Confronto tra planimetria edilizia allegato 05 e planimetria allegato 17

Si intende qui riportato quanto esposto al cap. 2 per la conformità catastale.

Il costo di regolarizzazione edilizia, come detto, è compreso in quello relativo alla regolarizzazione catastale indicato pari a circa € 1.500.

8.2 Conformità edilizia

Non si dichiara la conformità edilizia.

9. DATI URBANISTICI DELL’EDIFICIO IN VIA CESARE PASCARELLA N.9

Lotto: 001

Corpo: A

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio (PGT).

In forza della delibera: PGT Piano delle Regole Norme di attuazione. BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 21-11-2012. Allegato 11, da pag.50 a pag.54 di “Allegato complessivo”

L’edificio in Milano, via Cesare Pascarella n.9, si trova in PGT, Piano delle Regole, Norme di attuazione, Titolo II Disciplina d’uso del Territorio Comunale, Capo III Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU).

Per tali edifici, **in caso di abbattimento e ricostruzione** valgono gli articoli 16 (punti 1 e 2) e 17 (punti 1,2 e 3) del Titolo II prima citato.

I seguenti dati sono stati esaminati con il competente Ufficio del Comune di Milano Area Pianificazione Urbanistica Generale in via G.B. Pirelli n. 30:

- Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no
- Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: no
- Residua potenzialità edificatoria: no

10. CONFORMITÀ URBANISTICA

Lotto: 001

Corpo: A

Si dichiara la conformità urbanistica.

11. IMMOBILI NELLA PARTICELLA 68 DEL FOGLIO 33

Gli immobili presenti nella particella 58 del foglio 33 ubicati nella palazzina e nel cortile sono indicati nell'allegato 21 a pag.69 di "Allegato complessivo".

12. ABITAZIONE (A3)

Lotto: 001

Corpo: A

12.1 Superfici calpestabili

Planimetria da rilievi in data 07/09/2017, allegato 17 a pag.64 di "Allegato complessivo".

Con riferimento alle indicazioni della planimetria, le superfici calpestabili sono:

1) Soggiorno con finestra su via Pascarella	13,85 mq
2) Camera con finestra su via Pascarella	13,96 mq
3) Cucina con finestra su cortile interno	5,54 mq
4) Camera/pranzo con finestra su cortile interno	12,95 mq
5) Bagno altezza 3,09 con lavabo e doccia con finestra su cortile interno	
6) Bagno altezza 2,56/2,18 con vaso e bidet con finestra su cortile interno	
Superficie calpestabile complessiva	7,70 mq
7) Disimpegno	<u>2,90</u> mq
Superficie calpestabile abitazione	56,90 mq

Altezza interna soggiorno, camera, cucina, camera/pranzo, disimpegno: 3,09 m.

Altezza interna locale bagno con lavabo e doccia: 3,09 m.

Altezze interne bagno con vaso e bidet: 2,56/2,18 m.

12.2 Superficie commerciale

Allegato 17, planimetria in data 07/09/2017, pag.64 di "Allegato complessivo". 66,00 mq

12.3 Finiture edilizie e impianti

Foto da 11 a 23 dell'allegato 37 dalla pagina 108 alla pagina 114 di "Allegato Complessivo".

12.3.1 Pavimenti

Ingresso/soggiorno, cucina, camera/pranzo: in grés porcellanato cm.33x33;

Camera: piastrelle simil parquet cm. 60x15;

Bagno: in grés porcellanato cm.20,5x20,5.

12.3.2 Rivestimenti

Cucina: sulla sola parete confinante con altra proprietà piastrelle cm.10x10;

Bagno: piastrelle cm.20x20, con greca centrale. Altezza cm.210.

12.3.3 Porte in legno tamburrato.

12.3.4 Finestre in alluminio con vetro doppio

Ingresso/soggiorno: 3 ante apribili cadauna larghezza cm.60. Totale cm.185 x 140 (h);

Camera: come ingresso/soggiorno;

Cucina: cm. 70 x 90(h);

Camera/pranzo: a due ante apribili. Totale cm.135 x 160 (h);

Locale bagno altezza 3,09 metri : cm.145x180(h);

Locale bagno altezze 2,56/2,18 metri : cm.70x90(h).

12.3.5 Impianto riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo con caldaia a gas in cucina.

12.3.6 Elementi scaldanti

Caloriferi in alluminio in tutti gli ambienti, eccetto cucina;

Scaldaviette nel bagno locale di altezza 3,09 m.

12.3.7 Apparecchi igienico-sanitari:

Bagno altezza 3,09 m: lavabo in mobile e doccia con piatto cm.90x70.

Bagno altezze 2,56/2,18 m: vasca ridotta,vaso e bidét;

Cucina: lavello ad un bacino.

12.3.8 Impianto elettrico: quadretto elettrico di distribuzione e controllo nel disimpegno.

12.3.9 Impianto citofonico: audio. Apparecchio ubicato nell'ingresso/soggiorno.

Non funzionante

12.3.10 Dichiarazioni di conformità non disponibili.

13. VALUTAZIONE

Lotto: 001

Corpo: A

Si articola nei sotto capitoli di seguito indicati

13.1 Lotto 001 Corpo A. Abitazione (A3). Caratteristiche principali

Le caratteristiche principali dell'abitazione sono:

13.1.1 Epoca di riferimento 2007

Come riportato al cap. 7 Autorizzazioni edilizie, l'abitazione è stata realizzata nel 2007.

13.1.2 Ubicazione

L'immobile si trova al piano terra a quota -1,90 rispetto al piano di marciapiede.

Foto 3,4, 10 e 11 dell'allegato 37 alle pagine 104, 107 e 108 di "Allegato Complessivo".

13.1.3 Contesto

L'immobile si trova in via Pascarella e quindi nella zona più popolare di Quarto Oggiaro.

Presenti anche edifici dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

Foto 1 dell'allegato Allegato 37 alla pagina 103 di "Allegato Complessivo"

13.1.4 Copertura o parte copertura in eternit

In atti di fabbrica (1964) indicata copertura/parte copertura, in eternit. Allegato 02 alle pagine 14 e 15 di "Allegato complessivo".

Tale copertura/parte copertura attualmente non visibile dall'esterno.

Coperture in eternit sono visibili negli edifici confinanti.

13.1.5 Umidità

Presenti residui di umidità e/o insufficiente areazione in tutti gli ambienti.

Foto da 24 a 31 dell'allegato 37 dalla pagina 114 alla pagina 118 di "Allegato Complessivo".

13.1.6 Microfessura

Rilevata microfessura nel muro dell'ingresso/soggiorno e della camera lato via Pascarella.

Microfessura causata verosimilmente solo da assestamento dei muretti di sostegno delle nuove finestre, a seguito dell'eliminazione delle aperture di accesso/vetrine del precedente negozio,.

Detta microfessura:

- non incide sulla sicurezza;
- può essere eliminata con un intervento di modesta entità.

Foto 32 e 34 dell'allegato 37 alle pagine 118 e 119 di "Allegato Complessivo".

13.1.7 Stato dell'appartamento

Anche se presenti alcune carenze di manutenzione, l'appartamento appare in discreto stato.

Foto da 11 a 23 dell'allegato 37 dalla pagina 108 alla pagina 114 di "Allegato Complessivo".

13.1.8 Tipologia dell'appartamento

La superficie commerciale è pari a 66 mq.

Disponibili tre locali, cucina autonoma, ampio bagno e ripostiglio.

Doppia esposizione con finestre in tutti i locali.

Riferimento alla planimetria di cui allegato 17 ed alle superfici calpestabili al capitolo 12.

13.1.9 Spese

Non presenti tabelle millesimali, né amministrazione condominiale.

Riferimento in merito al capitolo 5.

13.2 Criterio di stima

Il probabile valore di mercato dell'appartamento in questione viene individuato tramite il criterio di stima con procedimento sintetico. L'immobile viene comparato ad altri immobili, con caratteristiche simili, di cui sono noti i recenti prezzi di mercato.

Il lotto 001 è costituito dall'unico corpo A costituito a sua volta dall'abitazione (A3) prima descritta.

Valutazione con "Stima sintetica comparativa (semplificata)".

13.3 Fonti di informazione

13.3.1 Quotazioni Agenzia Delle Entrate

Allegato 12 a pag.55 di "Allegato complessivo".

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Fascia/zona: Suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
di tipo economico	Normale	1450	1600	L

Con il prezzo minimo si ottiene

66 mq x 1450 €/mq = € 95.700,00

13.3.2 Borsino immobiliare

Allegato 33, pagine 94 e 95 di "Allegato Complessivo".

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
1.219 €/mq	1.309 €/mq	1.399 €/mq.

Con il prezzo minimo si ottiene

66 mq x 1219 €/mq = € 80.454,00

13.3.3 Agenzie immobiliari

Tempocasa di Via Amoretti 6 indica una valutazione di circa € 80.000,00

Tecnocasa di Via Amoretti 10 indica una valutazione di circa € 70.000,00

In base a quanto esposto nei capitoli precedenti e nel presente capitolo si propone la valutazione di seguito esposta.

13.4 Valutazione sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Riepilogo.

Destinazione Abitazione (A3)

Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mq 66,00	€ 1.000,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 66.000,00
Valore corpo		€ 66.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 66.000,00

13.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo diritto e quota € 66.000,00

13.5.1 Riduzione del valore del 5 %,dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp.del G.E. € 3.300,00

13.5.2 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

13.5.3 Spesa regolarizzazione catastale ed edilizia esclusa IVA € 1.500,00

13.5.4 Costi di cancellazione formalità esclusa IVA € 1.931,00

13.5.5 Acquisizione dichiarazione di abitabilità esclusa IVA € 2.500,00

Valore immobile al netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 56.769,00

13.6 Prezzo base d'asta del lotto

13.6.1 Valore immobile al netto decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 56.769,00

13.6.2 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 56.769,00

13.6.3 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 42.576,75

14. ALLEGATI

0) Nota per consultazione allegati

1) Acquisto terreno.Notaio Barassi.In data 29-03-1952

2) Negozio.Licenza edilizia e copertura eternit. 1964

3) Negozio.Planimetria catastale in data 15-11-1965

4) Stabili colpiti da PR. Notaio Barassi. In data 01-3-1966

5) Abitazione.Planimetrie,prospetti e sezioni.In data 15-12-2006

6) Abitazione. DIA e Asseverazione.In data 30-12-2006

7) CTU.Catasto.Da negozio a abitazione.In data 05-07-2007

8) Abitazione.Dichiarazione fine lavori.In data 13-07-2007

9) 09.Abitazione.Planimetria catastale.In data 23-07-2007

10) Atto provenienza.In data 30-01-2008

- 11) PGT.Urbanistica.In data 21-11-2012
- 12) OMI. Al 30-06- 2017
- 13) Catasto. Part. 68 non in mappa.In data 11-7-2017
- 14) Visura catastale storica. In data 11-07-2017
- 15) CTU. 1°Acc.Atti Comune. In data11-07-2017
- 16) CTU. Avviso sopraluogo. In data11-07-2017
- 17) CTU. Planimetria dei rilievi. In data 07-09-2017
- 18) Estratto viario e vista da satellite. In data 07-09-2017
- 19) CTU.Arch. Not.le.Quietanza € 6,00 del 13-9-2017
- 20) CTU.Public.Imm.re. Quietanza € 3,00del 14-9-2017
- 21) Immobili palazzina.In data al 15-9-2017
- 22) CTU.Pubbl. Immob.re.Quietanza atto Barassi € 10,00. In data 15-9-2017
- 23) CTU Catasto.Quietanza € 5,00.In data 18-09-2017
- 24) Comune.Atti irreperibili.In data 20-9-2017
- 25) CTU.Catasto.Istanza e conferma Part. 68 in mappa.In data 27-9-2017
- 26) CTU.Catasto con part. 68 in mappa.In data 19-10-2017
- 27) CTU.Catasto. Consegna docfa.In data 23-10-2017
- 28) CTU.Catasto. Quietanza € 5,00. In data 25-10-2017
- 29) CTU.Municipio 8.Atti Pascarella 9.In data 11-12-2107
- 30) CTU.2°Accesso Atti Comune.€ 25.In data 03-01-2018
- 31) CTU.Comune .N.4 accessi per solleciti atti fino al 12-2-2018
- 32) CTU.Comune 5°accesso per sollecito in data 15-02-2018
- 33) Borsino immobiliare
- 34) CTU.Abitazione.Acquisizione documenti. In data 10-03-2018
- 35) CTU.2° Ispezione ipotecaria € 7,00.In data 22-03-2018
- 36) CTU.Pubbl. Immob.re.Quietanza atto Barassi 1952 € 10,00. In data 26-03-2018
- 37) CTU.Foto in data 07-09-2017, 07 e 27-03-2018

15. “ALLEGATO COMPLESSIVO”

L'allegato complessivo contiene la Nota per la consultazione (Allegato 00) e gli allegati veri e propri da 01 a 38.

Data generazione:

03.04.2018

L'Esperto alla stima
Ing. Sebastiano Leo