
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **338/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2017 ore 11:15

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: Ditocco.6212@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 70, particella 8, subalterno 719

2. Stato di possesso

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: F .l.,

5. Comproprietari

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NESSUNA

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Lisiade Pedroni 7/9 - Milano (Milano) - 20161

Lotto: 001

Prezzo da libero: €. 112.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Lisiade Pedroni 7/9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lisiade Pedroni 7/9

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato in l

foglio 70, particella 8, subalterno 719, indirizzo Via Lisiade Pedroni 7/9, piano 3, comune Milano, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita €. 238,86

Derivante da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 03/03/2006; Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/03/2006, rep. n. 14375; Rogante Franco Rosario

Confini:

a nord cortile comune, a sud proprietà di terzi, vano scala ed enti comuni, ad est Via Pedroni e ad ovest cortile

Conformità catastale:

Le difformità rispetto alla planimetria catastale, riscontrate durante il sopralluogo dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- demolizione di tavolato facente funzione di antibagno
- demolizione di tavolato e rimozione di porta tra corridoio e cucina
- creazione di tavolato tra camera e cucina
- ampliamento di ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Ripristino situazione iniziale

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

L'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali non ha scannerizzato bene la planimetria catastale redatta dal Geom. _____ a novembre 2001, che è allegata all'atto di compravendita del 03/03/2006.

Bisognerà presentare un Foglio di Osservazione all'Ufficio Catastale per inserire nuovamente la planimetria.

Tale pratica non ha nessun costo in quanto l'errore è da imputarsi all'Ufficio Catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La Via Pedroni è ubicata in zona 9 del Comune di Milano, in zona nord. Nella zona sono presenti edifici a destinazione residenziale e edifici a destinazione industriale. La zona non è particolarmente ben servita da negozi e servizi di prima necessità. Sulla Via Pedroni, a senso unico di marcia, si trovano scarsi spazi di parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/industriale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato a circa 1 km. di distanza

Istituto Ortopedico Galeazzi a circa 2 Km. di distanza

Farmacia a circa 1 Km. di distanza

Politecnico di Milano di Bovisa a circa 1,5 Km. di distanza

Ospedale Niguarda a circa 2,5 Km. di distanza

Istituto Comprensivo (Materna, Elementare, Media) a circa 1 Km. di distanza

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: MM (fermata Affori Centro) 1 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 I contro C
derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Rosario Franco in data 03/03/2006, repertorio n. 14376/6014; Iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08/03/2006 ai nn. 18159/3835
Importo ipoteca: €. 310.000,00 - Importo capitale: €. 155.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di E
C derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili registrato al Tribunale di Milano in data 29/01/2016 al n. 3290 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano1 in data 30/03/2016 ai nn. 19304/13039;

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 €. 1.084,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: circa €. 2.016,00

Il saldo debitorio ammonta ad €. 9.686,99

Millesimi di proprietà: 44,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica:

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario nel ventennio:

_____ nata a _____
_____ Milano il 22/03/1938 In forza di successione in morte.
Dal **29/01/1996** al **27/10/1998**

Proprietario nel ventennio:

_____ nata a _____
In forza di atto di compravendita, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 27/10/1998, ai nn. 44417/30920.
Dal **26/10/1998** al **10/07/2001**

Proprietario nel ventennio:

_____ nato a _____
In forza di atto di donazione a rogito di Notaio Francesco Lacchi, in data 06/07/2001, repertorio n. 43463; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 10/07/2001, ai nn. 43112/29584.
Dal **06/07/2001** al **08/03/2006**

Proprietario nel ventennio:

_____ nata a Milano il _____
In forza di accettazione tacita eredità a rogito di Notaio Rosario Franco, in data 03/03/2006, rep. n. 14375/6013; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 08/03/2006, ai nn. 18157/9954.
Dal **21/07/2004** al **08/03/2006**

Attuale Proprietario:

_____ nato in Perù il _____
_____ nata in Perù il _____
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rosario Franco, in data 03/03/2006, rep. n. 14375/6013; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 08/03/2006, ai nn. 18158/9955.
dal **03/03/2006** ad **oggi**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione dell'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di procedura, è iniziata in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Le difformità rispetto alla planimetria catastale, riscontrate durante il sopralluogo dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- demolizione di tavolato facente funzione di antibagno
- demolizione di tavolato e rimozione di porta tra corridoio e cucina
- creazione di tavolato tra camera e cucina
- ampliamento di ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Presentazione di Concessione Edilizia a parziale sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Costruzione tavolato tra corridoio e cucina

Costruzione tavolato facente funzione di antibagno

Presentazione pratica edilizia: circa €. 800,00

Oblazione: circa €. 1.000,00

Costruzione tavolati: circa €. 1.000,00

Oneri Totali: **€. 2.800,00**

Note:

Per tale operazione si ritiene, allo stato attuale di poter indicare solo quanto previsto dalla Legge 380/2001, che prevede all'art. 37 comma 4, l'applicazione di un'oblazione di circa €.1.000,00 più diritti di segreteria, che comunque verrà stabilita dal Responsabile del procedimento, al momento della presentazione della pratica (oneri oggi non preventivabili dal Comune). Per la presentazione di tale pratica occorrerà conferire incarico ad un Tecnico abilitato, per cui si prevede un importo relativo alle competenze di circa Euro 800,00 + oneri fiscali.

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità:

In data 30/01/2017 è stata presentata richiesta all'Ufficio Visure del comune di Milano della D.I.A. con P.G. 17.519176/2000 del 28/05/2000, ma alla data odierna la sottoscritta, pur avendo sollecitato più volte l'Ufficio, non ha avuto alcun riscontro.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

L'edificio, edificato all'inizio del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra. La tipologia dell'edificio di Via Pedoni, è di tipo "a ballatoio" con distribuzione alle unità abitative mediante scala e ballatoio prospiciente sul cortile interno.

Il condominio non è dotato di servizio di portineria e non c'è ascensore.

Le facciate sono in intonaco di colore giallo, con marcapiani in cemento al piano primo e all'ultimo piano, probabilmente oggetto di una successiva sopraelevazione.

Su parte del perimetro della facciata dal marciapiede al filo del primo piano c'è un'ampia zoccolatura rivestita in lastre di pietra.

Tutte le finestre affaccianti sulla Via Pedroni sono contornate con elementi decorativi in cemento tinteggiati di colore grigio.

Le facciate su strada e quella prospiciente il cortile sono in buono stato di conservazione.

I gradini della scala sono in beola con parapetto in ferro verniciato, risalenti alla costruzione dell'edificio. Gli intonaci interni del vano scala e dell'androne si presentano in buono stato di conservazione.

All'appartamento, **posto al piano terzo, si accede dalla scala condominiale.**

Il portone di ingresso al fabbricato (con passo carraio) è in legno.

All'esterno è presente il citofono funzionante.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile trattandosi di un sottotetto e ha doppia esposizione, sul cortile interno e sulla Via Pedroni.

L'unità immobiliare è composta da un **locale soggiorno con angolo cottura, bagno e da una camera da letto e locale ripostiglio.**

L'immobile è dotato di impianto **di riscaldamento autonomo.**

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 65,00

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: r

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: .

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

Trattandosi di un sottotetto ha altezze variabili

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in **discreto stato di manutenzione**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale

tipologia: **a rampe parallele**materiale: **piastrelle di ceramica**ubicazione: **interna**servoscala: **assente**condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: perlinatura in legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: Porta blindata materiale: legno tamburato accessori: con apertura manuale condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
------------	--

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non è stato prodotto nessun certificato

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti:

L'amministratore dello stabile di Via Lisiade Pedroni 7/9 ha dichiarato di non essere in possesso di nessuna dichiarazione di conformità degli impianti condominiali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Le superfici con altezza inferiore a cm. 150 sono state scorporate dalla superficie dell'appartamento.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		65,00		65,00

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, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. 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 2;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia (Osmi) del 2° semestre 2016

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	65,00	€ 1.900,00	€ 123.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.500,00
Valore corpo			€ 123.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	65,00	€ 123.500,00	€ 61.750,00

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%)	€. 6.175,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€. 2.016,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 2.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 112.509,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 112.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale Appartamento e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Copia risposta Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 7: Certificato storico di residenza e stato di famiglia
- ALLEGATO 8: Estratto conto spese condominiali
- ALLEGATO 9: Modulo richiesta visura al Comune di Milano

Data:

08-05-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela Di Tocco