

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

██
██

R.G.E. n.° 2771/2016

Giudice: Dott. C. De Sapia
Custode giudiziario: Avv. A. Martucci

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI

Albo Architetti della Provincia di Milano n°. 7199, Albo Tribunale di Milano n°. 10519

C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano

Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469

e-mail: archmarzorati@tiscali.it pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott. C. De Sapia
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

Bene immobile in Milano

- **Appartamento in Via L. Caroli n.°4 , Piano 3°-7°;
Foglio 149, map. 144, sub 19**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì
In allegato Atto di Provenienza

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

Appartamento sito in Milano, Via L. Caroli n.°4.

– appartamento al piano 3° costituito da una camera, una cucina , un bagno e un balcone, con un solaio di pertinenza al piano 7°.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di 50 mq calcolata come da tabella riportata al paragrafo h.

Quota e tipologia del diritto: piena proprietà per la quota di ½ ciascuno a :

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- Foglio 149, mappale 144, sub. 19, Via L. Caroli n.°4, piano 3°-7°, categoria A/3, vani 3, rendita catastale € 340,86

Confini a corpo: (da nord est e in senso orario)

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi al subalterno 18 per due lati; prospetto su cortile comune; vano scala e pianerottolo comune;

del solaio: muro perimetrale; solaio di proprietà di terzi; corridoio comune di accesso; solaio di proprietà di terzi.

E' compresa la proporzionale quota spettante di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio nella misura di 12,9 millesimi.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: la Via Caroli è situata nella zona periferica a nord del Comune, tra Viale Monza e Viale Padova, zona Gorla.

La zona è completamente urbanizzata e completa di tutti i servizi delle pubbliche utenze.

La zona è provvista nelle vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: negozi, scuole, chiese, servizi sociali e sportivi. Poche le zone di verde pubblico.

La zona inoltre è ben servita da mezzi pubblici (tram, Metropolitana, linea rossa e verde).

Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16 gennaio 2018, in presenza dell'Avv. Alfonso Martucci, quale custode giudiziario, [redacted] l'unità immobiliare era occupata [redacted] in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 12 settembre 2017, **non opponibile alla presente procedura esecutiva, in quanto registrato dopo la trascrizione del pignoramento.** (vedi allegati)

Pertanto l'immobile risulta libero, si indicherà comunque il valore dell'immobile sia libero che occupato, come richiesto dal quesito.

**IMMOBILE
LIBERO**

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2771/2016

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria:** concessa a garanzia di mutuo, rogito Notaio Salvo Filippo di Bucinasco in data 28 maggio 2009 [redacted] iscritta a Milano 1 il 10 giugno 2009 ai [redacted] per l'importo di €. 157.500 a garanzia di capitale di €. 105.000 a favore di [redacted] e contro [redacted] gravante sull'intero dell'immobile descritto;

- **Pignoramento:** trascritto a Milano 1 in data 31 gennaio 2017 [redacted] a favore di [redacted] per la somma di €. 5.017,56 oltre interessi e spese contro [redacted] gravante sull'intero dell'immobile descritto.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna diffonità.

Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale dell'appartamento.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

L'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Nel corso degli anni lo stesso immobile non ha subito modifiche suscettibili di licenza edilizia, concessione in sanatoria, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

La dichiarazione di agibilità dello stabile non è stata rinvenuta dalla sottoscritta.

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Non prodotto.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: [redacted]

a) Ammontare delle spese gestione ordinaria 16/17, €. 1.090,

Ammontare delle spese gestione ordinaria 17/18, €. 1.080

b) Eventuali spese condominiali di Bilancio straordinario per il 2018: non comunicate

Alla data della presente perizia risultano spese condominiali insolute per un totale di €.7.285. (vedi allegato – Spese condominiali)

Descrizione dell'immobile:

L' unità immobiliare è costituita da un appartamento al 3° piano composto da una cucina, una camera da letto, un bagno e un balcone.

L' appartamento ha un unico affaccio sul cortile condominiale; si accede al balcone attraverso una portafinestra nella cucina.

Di pertinenza vi è un solaio al piano 7°. (Consistenza mq. 6 circa)

Il riscaldamento è condominiale con caloriferi.

Acqua calda autonoma con caldaia a gas interna..

Pavimenti : piastrelle in marmette in tutto l'appartamento.

Il bagno è composto da una vasca da bagno, un lavandino, un bidet e un water.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di 50 mq (mq 42,50 di superficie commerciale).

Altezza dei locali : 292 cm.

Stato di conservazione e manutenzione: buona.

Vedi fotografie allegate.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
		mq		mq	€	€
3°	residenza	40,00	1,00	40,00	1.900	76.000
3°	balconi	4,00	0,25	1,00	1.900	1.900
7°	solaio	6,00	0,25	1,50	1.900	2.850
	totale	50,00	1,00	42,50	1.900	80.750

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2771/2016

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie lorda totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. La cantina e il solaio senza permanenza di persone sono calcolati per ¼ della superficie lorda, i balconi per ¼ della superficie lorda.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni e c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: travi in c.a. condizioni: non rilevate
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: mattoni pieni e c.a. rivestimento: pietra e piastrelle in klinker condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	tipologia: non rilevata condizioni: non rilevata
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato condizioni : buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante in alluminio con vetri doppi condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in plastica
<i>Plafoni:</i>	intonaco tinteggiato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
<i>Rivestimento:</i>	bagno: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in marmette in tutto l'appartamento
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta in legno blindata
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina, condizioni: funzionante, contatore sul balcone certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buone certificazioni: non presenti
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: al momento del sopralluogo non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti
<i>Termico (impianto):</i>	Bagno: vasca da bagno, lavandino, bidet, wc impianto di riscaldamento del tipo condominiale a caloriferi, produzione acqua calda sanitaria, con caldaia murale interna a gas in cucina. condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore(impianto):</i>	presente
<i>Condizionamento:</i>	non rilevata

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Valutazione complessiva del bene:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati nel mese di ottobre 2017.

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2771/2016

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione. Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.900 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 1° semestre 2017 - Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica / Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano – Destinazione: Residenziale, Abitazioni civili, Stato conservativo Normale, Valore mercato € 1.800/2.350 al mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, Comune di Milano, settore nord, zona Padova, Palmanova – Appartamenti vecchi (oltre 30 anni) o da ristrutturare: € 1.500/1.850/mq;
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.800/2.200/mq.

Riduzioni:

- Abbattimento forfettario: riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: €. 4.038.
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Eventuale rimborso per spese condominiali ordinarie e straordinarie dell' anno 2017/2018 anteriore alla vendita: €. 2.170

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
cancellazione pignoramento €. 294 ; n.° 1 cancellazione di ipoteca volontaria €. 35.

Immobile		€
Appartamento p. 3°, 7°	valore medio ponderale	80.750
	abbattimento forfettario 5 %	4.038
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	spese certificazione imp. elettrico	0
	eventuali spese condominiali	2.170
	totale	74.543

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto nuda proprietà %	Valore diritto usufrutto %
A	Appartamento al piano 3°-7°	mq. 50	€. 74.543	€.	€.
Totale			€. 74.543	€.	€.

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 74.543
- Valore arrotondato **€. 75.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 20%) €. 60.000
- Valore arrotondato €. 60.000

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2771/2016

i- Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa , l'impiantistica generale e la superficie totale, si dichiara che l'unità immobiliare non è divisibile.

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

18 gennaio 2018

Il perito
Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Estratto di mappa, scala 1:1000
3. Planimetria catastale, scala 1:200,
4. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
5. Spese condominiali
6. Visura storica per immobile
7. Contratto di locazione
8. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate