
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1765/2017 e 2027/2017 riunite**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia MINA
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it



Beni in Milano via Valle Antrona n. 1 Milano

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di

C.F.: **Piena proprietà 1/1.**

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Al momento del rogito l'esecutata ha dichiarato di essere nubile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - - proprietà 1 / 1.

Comune di Milano - Via Valle Antrona 1 Milano - piano 1 S1 – zona censuaria 3 - foglio 457, particella 53, subalterno 717 (ex sub. 11), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie 53 mq, rendita Euro 454,48; SCHEDA DI DENUNCIA del 19.12.1979 n. 50714 – annullata e sostituita con SCHEDA del 14/04/1980 lavorata Prot. MI0105110 in atti dal 7/03/2018.

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM. 8,79 come da Rogito.

Dati confermati dall'Amministrazione. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario – come meglio verificati:

dell'appartamento (n. 48): via Valle Antrona, appartamento di proprietà di terzi, passaggio comune, appartamento di proprietà di terzi;

del vano di cantina (n. 44): cantina di proprietà di terzi, passaggio comune, cantina di proprietà di terzi (indicata quale "comune" in planimetria catastale), parti comuni (come in planimetria catastale), ancora proprietà di terzi (come da rogito).



In sede di verifiche catastali:

la scrivente ha riscontrato quanto evidenziato nella Relazione Notarile, e quindi ha provveduto ad effettuare visura presso l'Archivio fabbricati del Catasto di Milano, così ritrovando la planimetria dell'anno 1980 (presentata dalla società costruttrice a sostituzione di quella del 1979) citata nell'Atto di acquisto del 1991 (1° rogito del sub. 11). Detta planimetria non risultava in Banca Dati, come evidenziato dal Notaio Calesella, e quindi la scrivente ne ha chiesto l'acquisizione, che è ora avvenuta; in tale occasione il Catasto ha anche ritenuto di assegnare all'unità sub. 11 il nuovo numero di sub. 717. La modifica risulta dalla visura del nuovo sub. 717 qui allegata.

Si evidenzia che, nel fascicolo cartaceo d'archivio:

- la planimetria dell'anno 1979 - originaria del sub. 11 - non portava disegnata la cantina e quest'ultima non risultava nemmeno considerata nella consistenza dell'unità immobiliare;
- la planimetria dell'anno 1980 - sub. 11 ora 717 - porta disegnata e coerenzata la cantina, che risulta considerata nella consistenza dell'unità immobiliare;
- il piccolo ripostiglio nell'antibagno è indicato in entrambe le planimetrie, ma considerato nella consistenza della scheda del 1979 – nella scheda del 1980 è considerata “in sostituzione” la cantina, per cui il n. dei vani risultante in visura non è mutato.

In sede di verifiche di Conservatoria ed Archivio Notarile:

La scrivente, al fine di indagare circa la validità della scheda catastale e l'identificazione del vano di cantina, ha provveduto alla lettura di tutti gli Atti riguardanti la vendita del bene oggetto della presente Perizia:

- Atto di vendita da “Quartiere residenziale Baggio spa” a
 - rep. 9851/1928 Notaio Antonio Reschigna - del 19.11.1991: citato apparta-



mento al n. 48 con cantina – citata la scheda di variazione n. 50131/3 del 1980 – le coerenze della cantina sono relative al vano n. 48 (come disegnato negli allegati a rogito del 1980) – non ci sono allegate planimetrie, ma si fa riferimento a quelle allegate all’Atto Reschigna del 21.03.1980 nn. rep. 251252/14447 (portante le planimetrie della casa ed il Regolamento di Condominio)– pure dalla scrivente letto;

- Atto di vendita da e
..... e – rep. 48295/12222 Notaio Maria Nives Iannaccone - del 27.09.2001: citato appartamento con cantina – allegata planimetria dell’appartamento e cantina uguale a quella catastale “aggiornata” al 1980 - le coerenze della cantina sono relative al vano rappresentato nella planimetria ora in banca dati.

- Atto di vendita da
all’esecutata– rep. n. 95034/15120 Notaio Luigi Prinetti – del 24.05.2006: citato appartamento con cantina – non allegate planimetrie - le coerenze della cantina sono relative al vano rappresentato nella planimetria ora in banca dati.

Note sulla conformità catastale:

La planimetria non rappresenta correttamente l’appartamento (n. 48) , in quanto vi è indicato in maniera errata il confine ovest, verso altra unità immobiliare; questo errore fa sì che l’estensione (come la conseguente superficie catastale indicata in visura) dell’unità in oggetto appaia inferiore a quanto nella realtà.

La planimetria rappresenta correttamente il vano di cantina (n. 44) la cui numerazione è evidente sulla porta – le coerenze non risultano complete.

Per tali motivi dovrà essere presentata nuova pratica catastale; il costo per l’incarico a tecnico abilitato si indica in Euro 700,00 diritti catastali ed oneri fiscali compresi.



L'appartamento, come verificato in sede di sopralluogo, è risultato nella disposizione degli ambienti conforme alla planimetria catastale presentata nell'anno 1980, ad eccezione del piccolo vano ripostiglio, che risulta mancante.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Milano, zona ovest denominata Baggio. La zona residenziale-commerciale è di edilizia d'espansione ormai datata, in gran parte risalente agli anni '60.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Principali collegamenti pubblici: Bus e tram – Metropolitana linea 1.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 1 marzo 2018, su appuntamento concordato con il nominato Custode. L'appartamento risulta attualmente abitato senza titolo da persone qualificate quali parenti dell'esecutata, che hanno dichiarato di non conoscere quale sia la cantina; non è stato pertanto possibile verificarne l'interno, in quanto il vano individuato è risultato chiuso da lucchetto – le misure sono state tratte dalle parti comuni.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per il bene oggetto di Pignoramento. Il tutto come da allegati.

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 risultante dalle trascrizioni.



4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di _____ contro _____
_____ - Derivante da mutuo fondiario
- Importo ipoteca: Lire 440.000.000 - Importo capitale: Lire 220.000.000 -
Rogito Notaio Maria Nives Iannaccone - in data 27/09/2001 ai nn. 48296
/12223 - Iscritta a MI 1 in data 4/10/2001 ai nn. R.G. 63067 e R.P. 12505.
- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di _____ contro _____
_____ - Derivante da mutuo fondiario – Importo
ipoteca: € 360.000 - Importo capitale: € 180.000 - Rogito Notaio Luigi Pri-
netti - in data 24/05/2006 ai nn. 95035/15121 - Iscritta a Milano 1 in data
9/06/2006 ai nn. R.G. 44819 e R.P. 9285.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** - a favore di _____ contro _____
_____ - derivante da verbale pignoramento immo-
bili - Rogito Tribunale di Milano del 15/06/2017 nn. 25721 - Tras
nn. 55007/37410 MI 1 il 25/07/2017.
- **Pignoramento** - a favore di _____ contro _____
_____ - derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di
Milano del 18/07/2017 nn. 28275 - Tras nn. 65266/44116 MI 1 il 20/09/2017.



4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.3 Misurazioni Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione "condominiale" :

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.250,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 7.300,00 circa , come precisato nella risposta inviata dall'Amministrazione alla scrivente.

Millesimi di proprietà: MM. 8,79 - come da Allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: allegato Regolamento di Condominio, con Tabelle MM.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal **24.05.2006** proprietario ad oggi – in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Prinetti in data 24/05/2006 rep. nn. 95034 / 15120, trascritto a Milano 1 in data 09/06/2006 ai nn. R.G. 44818 e R.P. 25397.

Titolare/Proprietario: e dal **27.09.2001** al **09/06/2006** – in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maria Nives Iannaccone in data 27/09/2001 rep. nn. 48295 / 12222, trascritto a Milano 1 in



data 04/10/2001 ai nn. R.G. 63066 e R.P. 43856.

Titolare/Proprietario: e e – proprietari
ante ventennio –

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile risulta realizzato antecedentemente il 1967, come riportato a Rogito, ove è citata la Licenza edilizia n. 2384 del 10 luglio 1961 – Atti n. 166218/24612 e.p. 60.

L'ufficio toponomastica del Comune di Milano ha confermato i dati – l'edificio era individuato al civ. 11 di via Benozzo Gozzoli.

Dalla ricerche ulteriormente condotte presso l'Ufficio Condono di Milano non sono risultate domande presentate circa l'unità immobiliare o il Condominio x le parti comuni.

Nonostante l'Atto Notarile (reperito e qui allegato) dichiarò che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi, dal confronto tra la planimetria catastale del 1980 (per nuova costruzione) e lo stato attuale si rileva la differente lunghezza del bagno rispetto all'antibagno e la mancanza del ripostiglio; essendo però la planimetria non correttamente dimensionata anche relativamente alla larghezza del locale giorno, si ritiene che tale discrepanza potrebbe essere dovuta a varianti in corso d'opera.

Lo stato di fatto dell'appartamento è indicato nell'allegata TAV. 1 di rilievo.

L'aggiudicatario potrà pertanto, tramite tecnico all'uopo incaricato, presentare in via precauzionale domanda di Sanatoria Edilizia, al momento prevedibile secondo pratica S.C.I.A. con versamento di un'oblazione (attualmente applicata dal Comune di Milano)



di Euro 516,00 salvo conguaglio, per cui si considera anche la parcella professionale, che si preventiva indicativamente in Euro 1.000,00 oneri fiscali compresi.

Il tutto per costo totale preventivo di € 1.500,00 circa oneri fiscali compresi

Circa il vano di cantina: in sede di sopralluogo è stato visionato dalle parti comuni quello attualmente annesso (n. 44) come da rogito e planimetria catastale, oltre al precedente (n. 48) originariamente assegnato; il tutto come indicato nell'allegata **Tav. 2.**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile Titolo II – Capo II Tessuti urbani a impianto aperto – art. 15.3 Insiemi urbani unitari – art. 15.6
Vincoli :	Ambiti interessati da emergenze idriche Area a bassa soggiacenza della falda Fascia di rispetto pozzi di captazione

L'edificio risulta costruito sulla base della Licenza edilizia n. 2384 del 10 luglio 1961

*

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano 1° del fabbricato fronte strada del condominio di via Valle Antrona n. 1 a Milano, non servita da impianto ascensore.

Il fabbricato prospetta le vie Valle Antrona e Benozzo Gozzoli, con negozi al piano terreno.

L'appartamento è attualmente costituito da: ingresso, soggiorno con zona cottura, n. 1 camera e n. 1 bagno (con finestra) disimpegnato da antibagno.

Annesso vano di cantina (non ispezionato all'interno).

Il Condominio risulta formato da 2 fabbricati, è dotato di spazio di cortile su 2 velli (ingresso da strada e corsello box).



Varie: Facciate con rivestimento in klinker e inserti in pietra naturale e cemento - cancello su strada in metallo - portoncino scala in metallo verniciato e vetro – ballatoi pavimentati in piastrelle di klinker con parapetto in ferro verniciato - scale e pianerottoli rivestiti in marmo – pareti vano scala tinteggiate - cortile pavimentato e con aiuole.

Parti comuni al piano cantina: pareti e plafoni finiti a intonaco – pavimento in battuto di cemento – porta in legno – presente impianto elettrico nelle parti comuni.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione n. 48	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
Cantina n. 44	sup lorda di pavimento	2,90	0,20	0,60
		62,90		60,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017 Zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400 – Valore di mercato max (€/mq): 1.650 -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione: Catasto di Milano; Conservatoria dei Regi-



stri Immobiliari di Mi 1; Ufficio del registro di Milano; Ufficio

tecnico del Comune di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: da 1.400 a 1.650.

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet: Euro /mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	60,00	€ 1.550,00	€ 93.000,00
Cantina	0,60	€ 1.550,00	€ 930,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.930,00
Valore corpo			€ 93.930,00
Valore complessivo intero			€ 93.930,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza	60,60	€ 93.930,00	€ 93.930,00



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%)	€ 4.700,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione – edilizie e catastali:	€ 2.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.500,00

Data generazione: 16-03-2018

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: Atto di provenienza reperito dal CTU - visure storiche catastali reperite dal CTU – planimetrie catastali reperite dal CTU – estratto mappa catastale reperito dal CTU – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Documentazione contabile amministrazione e Regolamento di Condominio - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni di invio Perizia.

