

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPC srl (Banco Popolare – Società Cooperativa)**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **111 / 2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/01/2018 ad ore 12:10**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Sara Dragone
Codice fiscale: DRGSRA89M61F205K
Studio in: Via A. Anfossi n. 9 - Milano
Email: saradrg2108@gmail.com
Pec: sara.dragone@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]
Dati Catastali: foglio 231, particella 307, subalterno 715.

2. Stato di possesso

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Creditori Iscritti: SPC srl (Banco Popolare – Società Cooperativa)

5. Comproprietari

Beni: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Comproprietari: Nessuno oltre all'Esecutato.

6. Misure Penali

Beni: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A
Misure Penali: nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giulio e Corrado Venini n. 59 – Milano 20127
Lotto: 001 **Corpo:** A

Prezzo da libero: 59.800,00

Bene in **Milano 20127**

Via Giulio e Corrado Venini n. 59

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Via Venini n. 59 – Milano

Quota e tipologia del diritto:

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

Note: Al momento della stipula dell'atto d'acquisto del bene oggetto della presente Procedura, l'Esecutato ha dichiarato di essere di stato libero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà 1/1.

VIA GIULIO E CORRADO VENINI n. 59 piano: 1 - foglio 231, particella 307, subalterno 715, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 33 mq, rendita € 302,13; variazione planimetria per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/07/2006 protocollo n. MI0466948.

Derivante da:

subb. 10 + 713 + 714 soppressi nell'anno 2006 per costituzione subb. 715 e 716.

subb. 707 + 9 soppressi nell'anno 2006 per costituzione subb. 713 e 714;

sub. 502 soppresso nell'anno 2006 per costituzione del sub. 707.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

MM 16,68; come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale (documento allegato alla Relazione).

Confini da nord in senso orario:

cortile al mapp. 306 - altra u.i. p. di terzi – corridoio - altra u.i. p. di terzi.

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare come rappresentata nella planimetria catastale di variazione dell'anno 2006, presente in banca dati, **risulta conforme** (a parte una leggera differenza nella sagoma del ribasso formante il ripostiglio in quota) a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale/commerciale ubicata a nord-est del Comune di Milano.

Caratteristiche zona: periferica normale;

Area urbanistica: residenziale/commerciale 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 – tram - Metropolitana 1 stazione "Pasteur".

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

La scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 11 ottobre 2017, alla presenza del Custode nominato.

L'appartamento è risultato occupato dal debitore, che ha informato di abitarvi con la sua famiglia.

La scrivente ha verificato l'assenza di stipula di contratti d'affitto da parte dell'Esecutato, presso l'Ufficio del Registro, come da allegato.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di Banco Popolare Di Verona E Novara SCRL contro ██████████ per la quota 1/1 - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 290.000 - Importo capitale: € 145.000 - Rogito Notaio Chiodi Daelli Cesare in data 03/08/2006 ai nn. 97493/22264 - Iscritto a Milano 1 il 07/08/2006 ai nn. 66510 / 15549.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** Banco Pop. Soc. Coop. contro ██████████ ██████████ per la quota 1/1 - derivante da verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 02/01/2016 al n. 56100 - Trascritto a Milano 1 in data 08/02/2016 ai nn. 6866/4632.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna risultante.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nulla ulteriormente risultante dalle visure dalla scrivente effettuate.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle ispezioni effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.150,00 circa;

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 6.400,00 circa;

Il tutto come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale e documentazione allegata alla presente Relazione.

Millesimi di proprietà: MM 16,68; come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale (documento allegato alla Relazione).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento di Condominio, fornito dall'Amministrazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Dalla ricerca dalla scrivente effettuata sul Sito Cened, non è risultata presentata alcuna Certificazione per l'unità oggetto di Pignoramento.

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

Avvertenze ulteriori: Allegato verbale di Assemblea portante l'approvazione lavori relativi al rifacimento dell'impianto citofonico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ – proprietario ante ventennio – fino al 07.08.2006

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietario dal 03.08.2006 – ad oggi.

Nell'allegato Rogito è descritta la questione per cui il sub. 9, poi fuso e frazionato insieme ad altre unità di medesima proprietà a formare il sub. 715, era stato erroneamente citato nell'atto di vendita a terzi (estranei al presente procedimento) del sub. 7 del medesimo mappale. Per tale motivo tale atto è stato oggetto di rettifica.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato risulta realizzato antecedentemente il 1967 – da informazioni assunte presso l'Ufficio Toponomastica comunale è risultato che fino al 1942 l'edificio era identificato al civico 119 di Via Settembrini.

L'unità immobiliare, come rappresentata nella planimetria catastale di variazione dell'anno 2006 presente in banca dati, risulta conforme (a parte una leggera differenza nella sagoma del ribasso formante il ripostiglio in quota) a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

L'appartamento risulta oggi composto da un soggiorno con angolo cottura ed una camera con diretto accesso al bagno cieco; nella zona cottura è presente un ribasso a formare ripostiglio in quota. Il tutto come da **Tavola grafica** dalla scrivente redatta e qui allegata.

La scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Condono comunale, non riscontrando alcuna pratica riguardante l'unità immobiliare.

Ha inoltre provveduto ad inoltrare domanda di visura agli archivi dell'Edilizia Privata, onde reperire la Pratica edilizia citata nell'Atto d'acquisto dell'unità immobiliare oggetto di Pignoramento.

Alla data odierna (13 dicembre 2017) il Comune di Milano non ha comunicato alcunché, nonostante i solleciti telefonici.

Per quanto sopra evidenziato non risulta possibile, allo stato attuale, dichiarare la conformità edilizia ed urbanistica.

La scrivente si riserva di aggiornare quanto descritto, non appena il Comune di Milano

risponderà all'istanza presentata.

Allegati alla presente Perizia sono: la richiesta inoltrata al Comune di Milano e la richiesta di informazioni inviata al tecnico estensore della planimetria catastale; in particolare, quest'ultimo, ha verbalmente riferito di non aver reperito documentazione utile.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ADR – ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Titolo II Capo II – art. 15.2.

Note sulla conformità:

Il fabbricato risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967; l'unità immobiliare risulta costituita a seguito di modifiche nella sua consistenza, catastalmente denunciate nell'anno 2006. Il tutto come sopra relazionato.

*

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

Unità immobiliare facente parte del condominio di Via Giulio e Corrado Venini n. 59 a Milano - ubicata al 1° piano della palazzina "B", costituita da: soggiorno con angolo cottura (ribassato con ripostiglio in quota) e camera con accesso diretto al bagno (cieco).

Superficie complessiva reale lorda di circa mq 35,40.

Condizioni generali dell'immobile: il Condominio si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione; l'unità immobiliare presenta formazione di muffe, prevalentemente lungo le pareti

finestate (verso cortile) orientate a nord.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in alluminio preverniciato con vetro termo-camera - persiane in legno verniciato - porta di ingresso blindata.
Infissi interni	Porte in legno tamburato.
Pavim. Interna	Pavimento in piastrelle di ceramica.
Rivestimento	Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; presente ribasso, a formazione ripostiglio in quota nella zona cottura; angolo cottura con fascia a parete piastrellata; nel bagno pareti piastrellate non a tutt'altezza.

Impianti:

Elettrico	Impianto sottotraccia. Non certificato. Da revisionare.
Idrico	La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale a gas ubicata in bagno; il bagno è dotato di 4 sanitari (lavello -vaso -bidet e doccia) con punto lavatrice. SI SEGNA LA PRESENZA DI CALDAIA A GAS NEL BAGNO CIECO, NON CERTIFICATA.
Termico	Il riscaldamento è di tipo autonomo, come sopra descritto, con caloriferi in alluminio e scaldasalviette nel bagno. Non certificato. Da revisionare.

Varie:

Parti comuni: facciate del corpo di fabbrica finite in intonaco tinteggiato – cancellata di ingresso da strada al corpo di fabbrica "A" - androne pedonale e carraio con pavimentazione in klinker – scala con gradini rivestiti in pietra - corridoio d'accesso all'appartamento pavimentato in piastrelle di ceramica con pareti tinteggiate -

Al fabbricato "B" non è presente impianto ascensore.

E' presente spazio di cortile grossolamente pavimentato.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie Equivalente Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	35,40	1,00	35,40
		35,40		35,40

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: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600 Valore di mercato max (€/mq): 1.950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico – comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia del territorio / Banca dati - Pubblicità immobiliare.

Abitazioni economico - stato normale - Euro / mq da 1.600 a 1.950.

8.3. A. Valutazione corpi: Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	35,40	€ 1.950,00	€ 69.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.000,00
Valore corpo			€ 69.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	35,40	€ 69.000,00	€ 69.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.10%) € 6.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no - date le dimensioni.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **59.800,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **59.800,00**

Data generazione: 13-12-2017

L'Esperto alla stima **geom. Sara Dragone**

ALLEGATI: Rogito – Visura storica catastale – Planimetria catastale– Estratto mappa catastale – Richieste accesso Atti ed informazioni – Condominio: documentazione contabile (corrispondenza e Regolamento) – Doc. Ufficio del Registro – N. 1 planimetria di rilievo dalla scrivente redatta – Fotografie interno/esterno – Ispezioni ipotecarie – Copia per il Delegato - Comunicazioni invio Relazione.