
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott. Cesare De Sapia

Esecuzione forzata R.G. n. 1857/2013

Promossa da

Condominio Longarone 18/13, Milano

contro

Relazione

Accertamenti immobiliari e perizia estimativa

Arch. Francesco Tedone

Esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 11670

Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 12540

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150

Via A. Maffucci, civ. 34 – 20158 Milano – T. 0239313401/2 – F. 0239313400

nuntius@tin.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Longarone, 18 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A

1. Dati Catastali: Categoria: abitazione di tipo civile [A2] - Identificativi: foglio 11, particella 92, subalterno 94

2. Possesso: utilizzato dall'Esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non verificata

4. Creditori iscritti: Banca per la Casa Spa, Condominio Longarone 18/13, Equitalia Nord Spa

5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non verificate

7. Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Prezzo: unità immobiliare "libera": **€ 265.000,00**



Serie fotografica in appendice



Beni immobili siti in Milano - Via Longarone, civ. 18

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Milano, Via Longarone, civ. 12, scala P, piano terzo, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni, due disimpegni e balcone, oltre che da cantina, nonché posto auto per singola autovettura, siti al piano terreno; il tutto avente superficie commerciale di m² 119,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento: Foglio 11, Particella 92, Subalterno 94, Zona censuaria unica, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 704,96. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) vano scala, ascensore e vano immondezzaio comuni, cortile, appartamento di altra scala e ancora cortile; cantina) centine di proprietà di terzi, area comune e corridoio comune. – All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni comuni condominiali (come da atti di provenienza).

Nota: in seguito a delibera dell'assemblea condominiale in data 26.05.08 è stato destinato alla suddetta unità immobiliare il posto auto n. 18, posto in prossimità del corpo di fabbrica P (si veda al riguardo la documentazione fotografica in appendice).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, tessuto urbano consolidato, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa/media intensità, buona disponibilità di parcheggi autovetture; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: simili (come già descritte).

Servizi di zona: buona disponibilità: sede decentrata Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde.

Collegamenti (Km) circa: aeroporti, Linate (MI): 26; Malpensa (VA): 43; Orio al Serio (BG): 52; raccordo autostradale più prossimo, Cormano: 5; Stazione ferroviaria più vicina, Quarto Oggiaro (Servizio suburbano): 1,5.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18.02.16, era presente il Custode giudiziario (Sivag Spa) e l'unità immobiliare risultava utilizzata dall'Esecutata. Per detto bene non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**



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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 09.08.07 ai nn. 63458/16326: a favore di Banca per la Casa Spa con sede in Milano C.F.: 13263030150 per la quota di 1/1; a carico di C.F.: per la quota di 1/2 rispettivamente;
- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 13.03.12 ai nn. 12955/1945: a favore di Condominio Longarone 18/13 con sede in Milano C.F.: 95524670155 per la quota di 1/1; a carico di C.F.: per la quota di 1/2 rispettivamente.

Nota 1: quanto precede è stato dedotto dal Certificato ipocatastale n. 92931 emesso dai competenti Uffici in data 04.03.14 ed incluso nel fascicolo della procedura esecutiva, cui è seguita una verifica di aggiornamento effettuata dallo scrivente in data 12.03.16, per il periodo successivo alla data del 04.03.14; da detta verifica non sono emersi elementi di innovazione rispetto a quanto indicato nel predetto certificato.

Nota 2: Il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 807,00 (imposte ipotecarie, € 668,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro

per la quota di 1/2 rispettivamente, a favore di Condominio Longarone 18/13 con sede in Milano C.F.: 95524670155 per la quota di 1/1, atto n. 8337 in data 10.05.13; trascritto il 22.07.13 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 ai nn. 38468/28326.

Nota: Il costo monetario relativo alla cancellazione della sopradetta formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo € 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare (dati non disponibili):

- ordinarie annue: € 0,00
- straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: € 0,00

5.2 Spese condominiali scadute ed insolte al momento di redazione della presente relazione: € 0,00

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

5.5 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

Atteso quanto indicato dalle più recenti disposizioni legislative,¹ è stata sospesa la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE) in attesa della eventuale determinazione del Giudice dell'esecuzione a conferma di quanto indicato nel quesito posto all'esperto.

¹ Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, art. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.



6 Proprietà**6.1 Attuale:**

per la quota di ½ rispettivamente in forza di atto Dott. (notaio in Milano) in data 24.06.04 n. 116589/34040 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 13.07.04 ai nn. 52553/29816.

6.2 Precedenti (nel ventennio):

6.2.1 , per l'intera quota in forza di atto Dott. (notaio in Milano) in data 13.01.87 n. 117235 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 04.02.87 ai nn. 8380/6447.

Nota: quanto precede è stato dedotto dal Certificato ipocatastale n. 92931 emesso dai competenti Uffici in data 04.03.14 ed incluso nel fascicolo della procedura esecutiva, cui è seguita una verifica di aggiornamento effettuata dallo scrivente in data 12.03.16, per il periodo successivo alla data del 04.03.14; da detta verifica non sono emersi elementi di innovazione rispetto a quanto indicato nel predetto certificato.

7 Titoli abilitativi

- Licenza edilizia originaria n. 1010 – 24.05.66.
- Licenza di occupazione originaria (oggi agibilità) n. 676 – 08.01.69.

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

- 7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: riscontrata.
7.1.2 Conformità catastale: riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Milano, Via Longarone, civ. 12, scala P, piano terzo, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni, due disimpegni e balcone, oltre che da cantina, nonché posto auto per singola autovettura, siti al piano terreno; il tutto avente superficie commerciale di m² 119,00 circa. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento: Foglio 11, Particella 92, Subalterno 94, Zona censuaria unica, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 704,96. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento) vano scala, ascensore e vano immondezzaio comuni, cortile, appartamento di altra scala e ancora cortile; cantina) centine di proprietà di terzi, area comune e corridoio comune. – All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni comuni condominiali (come da atti di provenienza). **Nota:** in seguito a delibera dell'assemblea condominiale in data 26.05.08 è stato destinato alla suddetta unità immobiliare il posto auto n. 18, posto in prossimità del corpo di fabbrica P (si veda al riguardo la documentazione fotografica in appendice). – I beni oggetto della presente relazione risultano essere esposti a sud est e nord ovest ed avere altezza interna di ~ m 2,80 (piano terzo) e di ~ m 2,10 (piano terreno); non richiedere interventi manutentivi, salvo, eventualmente quelli di tipo ordinario.

| Destinazioni d'uso | Superficie m ² | Coefficienti di differenziazione | Superficie convenzionale (commerciale) m ² |
|--------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Appartamento | 114,87 | 1,00 | 114,87 |
| Balcone | 9,95 | 0,25 | 2,49 |
| Cantina | 8,36 | 0,20 | 1,67 |



| | | | |
|-----------------------------|--------|---|----------------|
| Totale | 133,18 | | 119,03 |
| Totale (arrotondato) | | | 119,00 |
| Posto auto | 11,84 | - | a corpo |
| Totale | | | a corpo |

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fondazioni | Plinti in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Strutture portanti verticali | Pilastrini in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Strutture portanti orizzontali (a) | Travi in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Strutture portanti orizzontali (b) | Solai in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Strutture di accesso ai piani | Scale in conglomerato cementizio armato (collaudo non disponibile) Stato manutentivo apparente: normale |
| Copertura | Tetto a falde (ogni altro dato non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Ingresso condominio | Cancelli in materiale metallico - Accessi pedonali e carrai |
| Giardino e cortile | Percorsi pedonali e carrai pavimentati |

Nota 1: le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica

Nota 2: stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

| | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adduzione idrica | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Smaltimento idrico | Esistente (collaudo non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Riscaldamento ambienti (di tipo centralizzato) | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Distribuzione gas di rete | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Energia elettrica | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Illuminazione artificiale | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Ascensore | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Telefonia | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |



| | |
|----------------------------------------|----------------------|
| Antenne radio televisive centralizzate | Dato non disponibile |
| Cablaggi informatici | Dato non disponibile |
| Pannelli ad energia solare | Inesistenti |

Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Porte di ingresso | Tipo c.d. blindato |
| Pavimentazioni | Ceramica (cucina) e marmette |
| Pareti | Intonaco civile e tinteggiatura |
| Plafoni | Intonaco civile e tinteggiatura |
| Controsoffitti | Inesistenti |
| Balcone | Pavimentazione in marmette |
| Serramenti esterni | Finestre in metallo con vetro semplice - Oscuranti in PVC |
| Serramenti interni | Porte a battente in legno e vetro (zona giorno) e in legno (zona notte) |
| Bagno 1 (numero di sanitari) | 4 (con vasca) |
| Bagno 2 (numero di sanitari) | 3 (con doccia) |
| Rivestimenti verticali (bagno 1) | Piastrelle in ceramica h m 1.65 |
| Rivestimenti verticali (bagno 2) | Piastrelle in ceramica h m 1.65 |
| Rivestimenti verticali (cucina) | Piastrelle in ceramica h m 2.20 |
| Ripostigli a soppalco | Inesistenti |

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produzione acqua calda sanitaria | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile (balcone) |
| Predisposizione per lavabiancheria | Bagno 2 |
| Climatizzazione | Esistente (dichiarazione di conformità non disponibile) Stato manutentivo non verificabile |
| Ventilazione meccanica | Inesistente |
| Diffusione audio | Inesistente |
| Antifurto | Esistente |

8 Valutazione estimativa

Nota Ipotesi di eventuale suddivisione

Considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'appartamento, nonché della disponibilità di un vano cantina e di un posto auto, non si reputa utile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore commerciale.



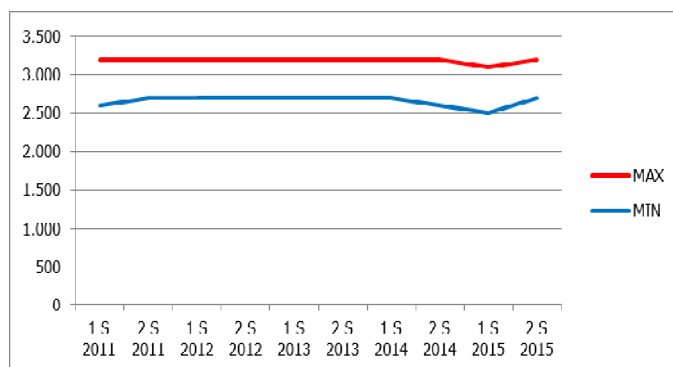
8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento

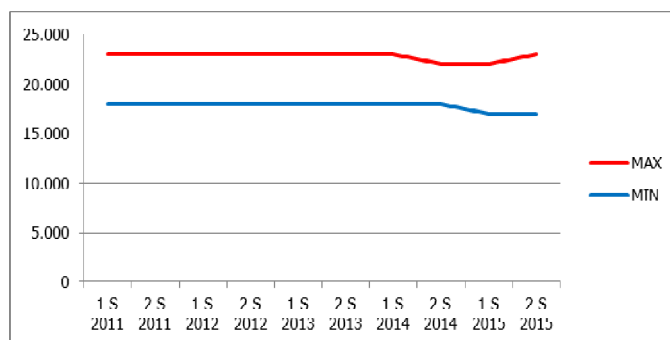
RESIDENZIALE

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato per la residenza nella Città di Milano e, specificatamente nella Zona Quarto Oggiaro,² è rimasto stabile per i valori massimi (MAX), mentre per i valori minimi (MIN) si è registrato un lieve incremento (+ 4,00%). A fine periodo i valori massimi si sono attestati ad € 3.200,00 per metro quadrato e i valori minimi si sono attestati ad € 2.700,00 per metro quadrato, così come raffigurato nello schema grafico seguente.³



AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella Città di Milano e, specificatamente nella Zona Quarto Oggiaro,⁴ si è mantenuto costante sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN), sino al 2013 per poi registrare andamenti diversi nel 2014 e divergenti durante il 2015; a fine periodo di osservazione i valori massimi hanno riguadagnato quota € 23.000,00 (\pm 0,00%) a corpo e i valori minimi, si sono attestati ad € 17.000,00 (- 5,50%) a corpo, così come raffigurato nello schema grafico seguente.⁵



² Fonte: TeMA – Territori Mercati Ambiente (Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

³ Elaborazione su dati TeMA.

⁴ Fonte: TeMA – Territori Mercati Ambiente (Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

⁵ Elaborazione su dati TeMA.



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e della disponibilità di dati pubblicamente noti, il procedimento di stima adottato è quello sintetico di confronto diretto, derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento dei sopralluoghi.

8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Al valore medio di scambio, reso pubblico da Fonte autorevole, concretizzatosi in aree territoriali omogenee e in un periodo di tempo non superiore a 12 mesi, sono stati applicati coefficienti di differenziazione in base allo stato di fatto accertato.

8.2 Fonti autorevoli⁶

- Camera di Commercio di Milano - TeMA, Territori Mercati Ambiente - Banca dati informatica
- Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati informatica
- Il Sole 24 Ore - Consulente immobiliare - Periodico semestrale

8.3. Valutazione

| Destinazione d'uso | Superficie m ² | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Unità immobiliare ⁷ | 119,00 | € 270.000,00 | € 270.000,00 |
| Posto auto | a corpo | € 09.000,00 | € 19.000,00 |
| Totale compendio | | | € 279.000,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Riduzione del valore (- 5%) per: a) differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; b) assenza di garanzia per vizi; c) rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita; d) immediatezza dell'alienazione giudiziaria | - € | 13.950,00 |
| Spese di messa in pristino (non determinabili alla data di redazione della presente relazione) | - € | 0,00 |
| Regolarizzazioni edilizie e catastali (spese per onorari professionali) | - € | 0,00 |
| Regolarizzazioni edilizie e catastali (oblazioni) | - € | 0,00 |
| Onorari notarili e provvigioni per mediatori immobiliari a carico dell'acquirente | € | 0,00 |
| Spese di cancellazione di trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | € | 0,00 |

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate | € | 265.050,00 |
| Valore arrotondato dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate | € | 265.000,00 |

Milano, 14 Marzo 2016


Arch. Francesco Tedone

⁶ Pubblicazioni più recenti alla data di redazione della presente relazione.

⁷ Comprensiva di pertinenze.

