
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: -

N° Gen. Rep. **2110/09**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: C2

Dati Catastali: foglio 454, particella 56, subalterno 7

Corpo: A

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 454, particella 213, subalterno 1

2. Stato di possesso

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Aler Milano

5. Comproprietari

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Mosca 198 - Milano (Milano) – 20152

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 58.105,13

Prezzo da occupato: € 43.500,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Mosca 198

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (Milano) CAP: 20152, Via Mosca 198
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20152, Via Mosca 198

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 454, particella 56, subalterno 7, indirizzo Via Mosca 198, scala unica, piano terreno e piano primo, comune Milano, categoria C/2, classe 4, consistenza 90mq, rendita € 167,33€

Confini:

Confini: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 454, particella 213, subalterno 1, indirizzo Via Mosca 198, scala unica, piano terreno, comune Milano, categoria C/6, classe 5, consistenza 11mq, rendita € 47,15€

Confini:

Confini abitazione: a nord: cortile comune.; a est: cortile comune; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria dell'appartamento non è corrispondente allo stato dei fatti.

Regolarizzabili mediante: Nuova planimetria

tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 950,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 5.742,97 € al 24.07.2008

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10685400

Tipo pratica: Inizio attività – opere interne

Oggetto: formazione servizio al piano terreno

Rilascio in data 12/01/1990

Come riportato nella perizia già in atti non sono stati reperiti altri atti di fabbrica e non sono state presentate domande di condono sull'immobile in esame.

7.1 Conformità edilizia:

Non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche circa la corrispondenza dello stato dell'immobile rispetto ai disegni depositati presso l'Ufficio Visure del Comune poiché non sono stati reperiti gli atti depositati degli atti di fabbrica.

La planimetria reale rispetto a quella depositata in catasto non è conforme.

E' possibile quindi che ci siano ulteriori difformità rispetto a quelle osservate, anche se non sono riscontrabili, essendo irreperibile la pratica presso l'Ufficio Visure del Comune, non sono quindi quantificabili eventuali spese tecniche accessorie per la regolarizzazione edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del piano terreno e del primo piano dell'immobile adibito a magazzino. E' stata modificata la planimetria con diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano mediante la realizzazione di pareti e tramezzi, sono stati ricavati due bagni, uno al piano terra, come da pratica del 1990, ed uno al piano primo; è presente un balcone, non riportato sulla planimetria catastale.

L'immobile non è sanabile per effetto del regolamento in materia di polizia idraulica del reticolo idrografico: la porzione di immobile esistente è soggetta a inedificabilità e non sono ammessi aumenti di S.L.P. o di recupero di sottotetto.

Regolarizzabili mediante: A parere dello scrivente occorre ripristinare la situazione originale relativa alla impossibilità di uso abitativo dell'immobile almeno con la rimozione dei sanitari nel bagno ricavato al primo piano ed eliminazione dei tramezzi interni.

Non essendo disponibile alcuna documentazione relativa ai disegni dei disposti autorizzativi depositati in comune non è valutabile la regolarità o meno del balcone, anche se appare realizzato in un tempo successivo e non sanato.

Regolarizzabili mediante: Rimozione sanitari e tavolati

Descrizione delle opere da sanare: irregolare carattere abitativo di primo piano

Oneri totali : 3.000,00€



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Norme tecniche di attuazione:	TUC – TRF – ADR art.15.3.A NdA del Pdr (tessuto urbanistico ad impianto aperto)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Immobile compreso nella fascia di 50m dal fontanile demaniale denominato CORNELIO art.21 NdA Pdr
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Volume massimo ammesso	la porzione di immobile esistente è soggetta a inedificabilità e non sono ammessi aumenti di S.L.P. o di recupero di sottotetto per effetto del regolamento in materia di polizia idraulica del reticolo idrografico
Altezza massima ammessa:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Milano (Milano) CAP: 20152, Via Mosca 198**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Milano (Milano) CAP: 20152, Via Mosca 198**

L'immobile, posto al piano terreno e primo piano del complesso immobiliare realizzato sull'impianto di vecchia cascina milanese, presenta entrata diretta dal cortile del complesso, è composto da ingresso in ampio locale unico con bagno a piano terreno; da soggiorno/cucina, camera, bagno e balcone al primo piano oltre a ampio sottotetto e posto auto nel cortile del complesso.

Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, cortile interno e cancello di accesso al complesso immobiliare; non c'è servizio di portierato.



Superficie complessiva di circa mq **179,00**

E' posto al piano: terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.40 piano terreno, 2,50 al primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarso stato generale di manutenzione, sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro singolo protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: al primo piano metallo e doppio vetro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: scarse
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: fermo da tempo, caldaia da revisionare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse, manca quadro principale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile piano terreno	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Immobile piano primo	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Immobile sottotetto	sup lorda di pavi-	30,00	0,50%	15,00



	mento			
balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
posto auto	sup lorda di pavimento	11,00	0,25	2,75
		179,00		148,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (600,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 2° semestre 2017 (450,00€ - 550,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (450,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;
<http://www.immobiliare.it/>
[http://www.casa.it/;](http://www.casa.it/)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobile piano terreno	65,00	€ 450,00	€ 29.250,00
Immobile piano primo	65,00	€ 450,00	€ 29.250,00
Immobile sottotetto	15,00	€ 450,00	€ 6.750,00
balcone	0,80	€ 450,00	€ 360,00
Posto auto	2,75	€ 450,00	€ 1.237,50
Valore corpo			€ 66.847,50
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 66.847,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.847,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		148,55	€ 66.847,50	€ 66.847,50

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%)	€ 3.342,38
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.105,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 43.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.105,13

Data generazione:
01-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

