

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep 538 /2015

Giudice delle Esecuzioni:

DR. G. PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in

Via Legnone n°77, Milano (MI)

Esperto alla stima:

Email:

Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Categoria: **Abitazione di tipo popolare[A/4]**

Dati Catastali: foglio 134, particella 197, sub.25

2. Possesso

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo:
occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: **non accessibile** .

4. Creditori Iscritti

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Creditore Procedente: XXXXXXXXXX

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Misure Penali dai RR.II: Nessuna nota

7. Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si rimanda alla “Verifica Ispezioni e trascrizioni” (*All. n°4*)

8. Prezzo

Bene : Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Lotto : 00

Corpo: A

Valore di stima: € 39.200,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 37.240,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni: -

**Bene in
Milano Lotto
001**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terreno abitazione e cantina(S1)

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A/4] sita in Via Legnone n°77– Milano (MI) 20158

Piano terra:

appartamento : un locale con angolo cottura, soppalco con zona notte abusivo e servizio igienico insufficiente per dimensione, ventilazione e numero dei sanitari (lavabo + doccino (senza piatto)).

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà del pignorato 100%.

Pignoramento: quota di 1/1 a favore del creditore procedente (si rimanda al fascicolo a parte “*Verifica ispezioni e trascrizioni*”)

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Unico proprietario l’esecutato: XXXXXXXXXX

Descrizione:

Comune di Milano (MI)

Abitazione di tipo civile: Fg. 134, Mapp. 197, sub 25 - Cat A/4, classe 4, consistenza vani 2 – **sup. catastale totale mq 28,00**; **totale escluse aree scoperte mq 28,00** - rendita € 201,42 (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 31.08.2018)

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

“1. Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. VARIAZIONE del 03/11/2005 protocollo n. MI 732667 in atti dal 03.11.2005 ISTANZA PROT. 659302705 (n. 123435.1/2005).

3. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/09/2005 protocollo n. MI 0606360 in atti dal 12/09/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106346.1/ 2005)

4. VARIAZIONE del 20/05/1986 protocollo n. 107419 in atti dal 11/02/2003 ISTANZA 62816/2003 (n. 6571.1/1986

5. COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 ”

Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda (desunte dal Rogito):

Piano terra :

coerenze del locale e della latrina in un sol corpo: vano scala comune, androne d'ingresso comune, Via Legnone, proprietà di terzi;

Piano S1 : cantina pertinenziale

Corridoio comune, cantina comune, Via Legnone , altra cantina.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (26.09.2018) l'unità immobiliare non risultava conforme alla scheda catastale. **(All. n° 3)**

Cantina pertinenziale: non chiaramente identificata per successivi frazionamenti di unità.
In ogni caso non conforme alla scheda catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona della città: trattasi di edificio di scarso valore in zona altrettanto poco interessante e stato di conservazione carente.

Area urbanistica:

Traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto: presenza della MM Dergano a circa ml 350.

Principali collegamenti pubblici:

collegata al sistema di trasporto pubblico bus 70 e MM fermata Dergano.

Servizi offerti dalla zona:

appena sufficiente di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 26 settembre 2018 .

Alla data del sopralluogo era presente l'esecutato, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei luoghi attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11 settembre 2018 **non risultano contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa gli esecutati.** **(All. n° 6)**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla Certificazione Notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1 alla data 28.11.2018 per immobile con elenco dati, si riporta quanto segue:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: nessuna*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 6 ottobre 2005 ai nn. 75312/17782 in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio [redacted] in data 29 settembre 2005 repertorio n. 6185/2570 regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 196.000,00, capitale euro 98.000,00 a favore: [redacted]

Contro [redacted], debitore esecutato, gravante sull'unità immobiliare sita in Milano, oggetto dell'esecuzione.

4.2.2 *Pignoramenti:*

◆ **Pignoramento:**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data 20 marzo 2015 ai nn. 14225/10218 in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 5 marzo 2015 al numero 5122 di repertorio a favore: [redacted]

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
alla data del 28.11.2018 c/o l'Agenzia delle Entrate.

Nota del P.E.

Il P.E. effettua l'Ispezione Ipotecaria .
Riscontra :

“ *TRASCRIZIONE del 26/02/2018 – Registro Particolare 9790 Registro Generale 14344.*

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1845/9990 del 06/05/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE”.

Quanto sopra indicato non appare nel Certificato Notarile a firma del dr. Rosario Franco del 12.05.2015.

Riscontriamo un documento del 26.02.2018 inerente un ATTO PER CAUSA DI MORTE e SUCCESSIONE di cui non conosciamo i valori relativi all'unità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese condominiali scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto secondo le prescrizioni ricevute dal P.E. da parte del Giudice dr. G. Puricelli.

L'Amministratore invia estratto conto dal quale si evince che l'esecutato non ha debiti con il predetto Condominio.

(All. n° 7 e-mail dell'Amministratore del Condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: inesistente .Adattabilità costosa: Necessiterebbero interventi sostanziali .

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non risultano al P.E.

Attestazione Prestazione Energetica:

non risulta nessuno APE (Attestato di Prestazione Energetica) registrato c/o CEER – (Catasto Energetico Edifici Regionale)

Avvertenze ulteriori:

5.1. Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire successivamente

c/o l'Amministratore, le informazioni necessarie al fine di conoscere gli **importi aggiornati** a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Secondo quanto già segnalato , in ogni caso, alla data del 4 dicembre 2018 secondo l'Amministratore, non esistono insoluti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda al Certificato Notarile . (All. n°2)

6.1 Attuali proprietari:

Atto di compravendita in autentica del Notaio [redacted] in data 29 settembre 2005 repertorio n. 6184/2569, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 in data 6 ottobre 2005 ai nn. 75310/43155 i signori [redacted] hanno venduto al signor [redacted] (All. n°1)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

1. Ai signori [redacted] in ragione di 1/6 (un sesto) ciascuno per successione in morte di [redacted], senza lasciare disposizioni testamentale, successione registrata Milano in data 17 aprile 2003 classificata al n. 660 volume 2003 e trascritta a Milano 1 in data 9 settembre 2006 ai nn. 76230/46735; accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 6 ottobre 2005 ai nn. 75311/43156.
2. [redacted] in ragione di ½ (un mezzo) ciascuno, per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta stralcio estratto dall'atto di Compravendita a firma del Notaio [redacted] del 29/09/2005:

*“ – che le opere relative alla costruzione dell'unità immobiliare in oggetto , sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- dichiara infine che non è stata posta in essere successivamente alcuna delle opere di cui alla tabella allegata alla L. 28.02.185 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni né comunque è intervenuta alcuna trasformazione in contrasto con le normative urbanistiche”*

7.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (26.09.2018) l'unità immobiliare in oggetto risulta non conforme ai titoli edilizi di cui sopra, per opere interne.

Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato di tipo popolare.

Il fabbricato condominiale, privo di portineria; quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Appartamento: un locale con angolo cottura, soppalco con zona notte abusivo e servizio igienico insufficiente per dimensione, ventilazione e numero dei sanitari (lavabo + doccia (senza piatto)).

H. interna mt. 3,60 circa.

L'unità sviluppa una superficie commerciale di mq 28,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 28,00 _____

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Facciata: nella connessione fra la facciata (senza zoccolo) e l'area catramata si evidenzia umidità capillare di risalita che interessa quota parte del muro perimetrale di connessione con l'unità immobiliare di cui si tratta.

Il P.E. evidenzia che l'umidità capillare di cui si parla esula totalmente dai compiti affidati al condomino.

Paleso il disinteresse dell'Amministratore per la presenza nel tempo di tale umidità.

Nessun costo pertanto potrà mai essere attribuito alla proprietà a confine con il marciapiede della strada.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale /tipologia: non conosciute –(verosimilmente) cemento armato

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato – (verosimilmente)

Travi (struttura): materiale: cemento armato – (verosimilmente)

Solai (struttura): tipologia: in laterocemento – (verosimilmente)

Muratura (struttura): tamponamento in forati- con camera d'aria non portante – (verosimilmente)

<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Non rilevabile- verosimilmente a falda
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio e vetro Condizioni : discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: in alluminio serramenti a battente in alluminio con doppio vetro (taglio termico) Condizioni: appena sufficienti Protezioni esterne: inferriate
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: rasatura a civile tinteggiato Stato di conservazione (S.d.c.) : non sufficiente
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati , intonaco- verosimilmente Stato di conservazione (S. d.c.) : non sufficiente
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	Ubicazione • Bagno: ceramica piastrelle cm 20x20 ; h. oltre ml 2,00 • Cucina: ceramica piastrelle cm 30x30; h. oltre ml 2,00 Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ceramica piastrelle cm 30 x 33 Bagno: piastrelle cm 10 x 10 Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno Stato di conservazione (S.d.c.) : appena sufficiente
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazione: inesistente

<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante Certificazione: non nota
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: al collettore comunale. Condizioni: non ispezionabile
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Non riscontrabile
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: inesistente condizioni: - Certificazione: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavabo e doccia ; Condizioni : funzionante Bagno non completo, solo presenza di 2 apparecchi (lavabo e doccia); rubinetteria consunta Certificazioni: inesistente
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo erogazione a gas
<i>Ascensore (impianto):</i>	No
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	No
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	a civile; accettabile
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	sufficiente
<i>Portineria :</i>	No
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	non sufficiente
<i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i>	accettabile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	28,00	100%	28,00
Cantina	sup lorda di pavimento	-	-	-
TOTALE		28,00		28,00
				Arrotondata mq 28,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di stima:**

La valutazione dello stabile e dell’unità immobiliare prende in considerazione le sotto elencate voci ed l’incidenza delle stesse.

- STABILE

1. Ubicazione

- Anno di costruzione dell’immobile
- Anni di eventuali ristrutturazioni
- Anni di eventuali ricostruzioni parziali
- Qualità della manutenzione
- Interventi di manutenzione
- Interventi di manutenzione straordinaria -
- Servizio di portineria
- Presenza o meno di box e/o posti auto
- Fenomeni di cedimenti strutturali
- Edifici confinanti
- Copertura piana, a falde o altro
- Servizi di quartiere

2. Zona urbanistica

- Qualità degli edifici limitrofi e di zona
- Qualità degli impianti e loro vetustà
- Stato di conservazione dell’edificio, delle parti comuni e serramenti di facciata
- Stato di conservazione delle scale
- Stato di conservazione degli ascensori
- Numero di unità abitative per piano
- Autoclave e piani interrati
- Numero piani
- Presenza di sottotetto ad uso solaio

- UNITA' IMMOBILIARE

- Metratura
- Piano
- Esposizione
- Qualità delle finiture
- Tipologie degli impianti
- Altezza netta dei locali
- Sistema di sicurezza
- Coibentazione acustica
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
- Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
- 3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
- 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
- 5. Qualità dei serramenti:
 - taglio termico in serramento in alluminio
 - taglio termico in serramento legno/alluminio
 - serramento in legno e vetro semplice
 - serramenti in legno non revisionati
 - Qualità delle porte interne
 - Arredi fissi: mobili cucina di proprietà
 - Accorgimenti tecnici ed estetici
 - Porta/e blindate di accesso all'unità

Sulla scorta delle voci esaminate, si provvede alla stima dell'unità immobiliare.

8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Milano; Borsino Immobiliare di Milano.
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – **(All. n°8)**

Sulla scorta delle informazioni già indicate e sullo stato di conservazione dell'unità e dell'edificio, di seguito il tabulato dei valori economici.

8.3. Valutazione corpo: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo popolare con cantina pertinenziale [A/4]	28,00	€/mq 1.400,00	€ 39.200,00
TOTALE	28,00	€/mq 1.400,00	€ 39.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.200,00
Valore corpo	€ 39.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione	28,00	€39.200,00	€39.200,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente Perito.

Di seguito gli adeguamenti e correttivi di stima.

Unità Immobiliare mq 28,00.

Acquisto (Atto di Rogito) € 98.000,00

Ipoteca Volontaria € 196.000,00

€ 98.000,00 : 28 mq = €/mq 3.500,00

Quotazione del Mercato secondo OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) stima di zona per abitazioni di tipo economico , stato di conservazione normale (min) €/ mq 1.400,00.

Ripristino allo stato quo ante €/mq 1700,00 x mq 28,00 = € 47.600,00

Secondo l'Agenzia delle Entrate si desume un presunto ripristino di €/mq 300,00.

Pertanto mq 28,00 x €/mq 300,00 = € 8.400,00

Totale valore reale € 39.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore: 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: non ricorre.

(€ 39.200,00 x 0,95) - € 1.960,00

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: - non ricorre.

€ 0,00

Opere di ripristino dell'unità a corpo

- € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

- € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore dell'unità

€ 37.240,00

Pendenze Condominiali:

- € 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico dei soggetti di cui si parla per lavori di manutenzione effettuati in corso, e/o deliberati.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile

€ 37.240,00

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" e decurtati di eventuali debiti contratti (che resteranno a carico dell'acquirente):

€ 37.000,00

Con osservanza
Milano 07.12.2018

l'Esperto nominato

[Redacted signature]