
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1143/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-06-2018 ore 10:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001 - appartamento

Esperto alla stima: Arch. Cristina Raimondi

Codice fiscale: RMNCST73D70F205B

Studio in: Via Leonardo Da Vinci 76 - Limbiate

Email: cri.ra@gmail.com

Pec: cristina.raimondi@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 127, particella 131, subalterno 23

2. Stato di possesso

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 – appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO – necessita adeguamento

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Paolo Mantegazza, 25/4 – Milano – 20156

Lotto: 001 - appartamento

Prezzo da libero: € 47.800,00

Prezzo da occupato: € 38.200,00



Beni in Milano
Località/Frazione
Via Paolo Mantegazza, 25/4

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Paolo Mantegazza 25/4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], foglio 127, particella 131, subalterno 23, indirizzo Via Paolo Mantegazza n.25/4, piano 5, categoria A3, classe 4, consistenza 2,5 vani, 40 mq, rendita € 342,15.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: appartamento: nord stessa ditta, est stessa ditta, sud stessa ditta, ovest Via Paolo Mantegazza.

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare, situata nel comune di Milano, si trova nella zona nord-ovest, nel quartiere Villapizzone. La zona è mista, nelle aree prossime sono presenti esercizi e negozi di media vendita.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale in via di completamento a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro di Milano 9 km - Monza a 25 km.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Giovanni Testori, Parco Franco Verga, Giardino Antonio Cederna, Parco Monte Stella.

Attrazioni storiche: centro di Milano, piazza del Duomo, Galleria di Vittorio Emanuele, Piazza della Scala, Quadrilatero della moda, Castello Sforzesco, convento di Santa Maria delle Grazie, che ospita l'affresco "L'Ultima Cena" di Leonardo da Vinci

Principali collegamenti pubblici: Linee 12, 19, 1 e stazioni ferroviarie Milano Villapizzone, Milano Bovisio e Milano Certosa.

3 STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario



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 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:**

ISCRIZIONE CONTRO DEL 06/08/2003 - Registro Particolare 13083 Registro Generale 67499 - Pubblico ufficiale notaio TORNAMBE' MASSIMILIANO Repertorio 2899 del 29/07/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in MILANO – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/05/2017 - Registro Particolare 24917 Registro Generale 36408 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO Repertorio 16675/2017 del 11/04/2017 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MILANO – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.400 € annue;**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** Relativamente all'appartamento 13.400€; totale scaduto dell'intero condominio 280.000€.**Millesimi di proprietà:** appartamento 25,67/1000;**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** riscaldamento condominiale fermo da 5 anni**Attestazione Prestazione Energetica:** Assente**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:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per quota 1/1 di piena proprietà) dal 29-07-2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Tor-nambè Massimiliano, in data 29-07-2003, trascritto a Cinisello Balsamo, in data 07-08-2003, Rep.2898.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (per quota 1/1 di piena proprietà) dal 05-07-2002 al 29-07-2003. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Villa Alberto, in data 05-07-2002, trascritto a Milano, in data 22-07-2002, Rep.59229.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] (per quota 1/1 di piena proprietà) dal 15-02-2001 al 05-07-2002. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Capasso Michele, in data 15-02-2001, trascritto a Milano, in data 16-08-2001, Rep.104324.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (per quota 1/1 di piena proprietà) dal 15-06-1994 al 15-02-2001. In forza di voltura d'ufficio, in data 15-06-1994 (n.14287.1/1993).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza a costruire n.224100/51154 del 1956

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione di n.1 edificio di n.9 piani fuori terra ad uso abitazione e di n.1 piano seminterrato ad uso magazzini e autorimesse.

Presentazione: 25 maggio 1957

Abitabilità/agibilità presentata in data 10-05-1968 e rilasciata in data 10-12-1968 Atti 196064/31218/59

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Agli atti del Comune di Milano risultano la licenza edilizia originaria e variante.

La planimetria relativa all'unità in oggetto non è conforme allo stato di fatto, poiché è stato demolito il tavolato a divisione del locale ingresso dal soggiorno, è stato costruito un muro in bagno, con conseguente riduzione di superficie dello stesso, creando un cucinino con accesso dal soggiorno, e di conseguenza, la finestra del bagno è diventata della cucina. Inoltre è stato costruito un soppalco sul disimpegno con ingresso dal bagno. L'appartamento pignorato pertanto risulta difforme da quello approvato.

Non è stata reperita la pratica autorizzativa relativa alla modifica che ha portato all'attuale conformazione pertanto si espongono i costi per un eventuale CILA in sanatoria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'attuale conformazione planimetrica evidenzia interventi edili, non autorizzati. Sono state modificate le tramezzature che identificavano i locali bagno e cucina, come riportati dalle schede catastali presenti all'impianto. Le opere possono essere sanate attraverso la presentazione di pratica in sanatoria ed esecuzione di opere edili volte a realizzare l'area meccanica necessaria per il locale wc e la chiusura del vano presente sulla muratura di divisione tra cucina e bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria per opere già eseguite

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle attuali tramezzature e ripristino delle precedenti partizioni interne



sanatoria: € 1.000,00

pratica edilizia: € 1.500,00

opere edili - condotto aerazione bagno: € 1.500,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: l'art. 107 del Regolamento Edilizio di Milano, relativo all'aerazione dei servizi igienici prevede per unità immobiliari inferiori ai 70 mq possono utilizzare per areare gli stessi sistemi meccanici con aerazione attivata. Nel bagno cieco l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n. 24 del 11-09-2017 |
| Norme tecniche di attuazione: | Ambito di rinnovamento urbano |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Pericolosità sismica grado buono classe B (velocità sismica 360m/s<vs30<800m/s), fattibilità geologica con modeste limitazioni |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: nessuna

7.3 Conformità catastale:

L'attuale scheda catastale NON risulta conforme allo stato di fatto. Pertanto è necessario un aggiornamento.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di grigio, i parapetti dei balconi sono ferro e vetro. L'accesso all'unità avviene da un portone in metallo e vetro che prospetta su androne comune. L'edificio è così strutturato: al piano primo interrato sono presenti alcuni locali tecnici, le cantine ed i box, mentre ai piani superiori sono presenti le abitazioni.

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova in pessime condizioni di manutenzione.

Trattasi di appartamento bilocale con servizi posto al piano quinto, composto da soggiorno, cucinino, disimpegno, camera e bagno (wc, bidet, vasca e lavabo). È presente inoltre un terrazzino su cui affaccia la camera. Finiture dell'appartamento: - pavimentazione in graniglia di marmo in tutto l'appartamento ad eccezione del pavimento del bagno, con piastrelle in ceramica grigia, e del pavimento del cucinino in legno laminato; - rivestimento in piastrelle bianche in bagno e piastrelle bianche e verdi nel cucinino; - muri intonacati al civile e tinteggiati di bianco in tutto l'appartamento ad eccezione della camera tinteggiata di bianco e arancione; - porta di ingresso NON blindata e impianto citofonico semplice.

I serramenti interni sono in legno bianco e vetro; mentre i serramenti esterni sono in legno e vetro semplice



con tapparelle in pvc.

NOTA BENE: il bagno non è provvisto di finestra, né di ventilazione forzata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva è di mq **41,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.71 m

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete |
| Infissi interni | tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice |
| Pavim. Interna | materiale: graniglia di marmo condizioni: pessime |
| Plafoni | materiale: stabilitura condizioni: discrete |
| Portone di ingresso | tipologia: anta doppia a battente materiale: metallo e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: dicrete |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: pessime ubicazione: angolo cottura materiale: piastrelle ceramica condizioni: pessime |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: normale condizioni: pessime conformità: da verificare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da verificare |
| Gas | tipologia: collegato alla rete di distribuzione alimentazione: metano condizioni: pessimo conformità: da verificare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: pessime conformità: da verificare |



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **pes-sime** conformità: **da verificare**

Ascensori montacarichi e carri ponte: L'immobile dispone di ascensore.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La presente stima si riferisce alla SLP dell'unità (superficie utile del locale alla quale si aggiunge la quota di proprietà dei muri esterni, 100% e quota parte delle murature di separazione con enti comuni e/o altre proprietà, 50%), tale valore viene considerato per intero. Per quanto riguarda invece balcone e cantina la superficie considerata è sempre al lordo delle murature, il valore delle superfici viene considerato per un 25%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/po- tenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------|--------|------------------------|
| appartamento | sup lorda di pavi- mento | 40,30 | 1,00 | 40,30 |
| balconi | sup lorda di pavi- mento | 3,13 | 0,25 | 0,78 |
| | | 43,43 | | 41,08 |

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: 2-2017

Zona: Milano periferia (D30)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio SINTETICO-COMPARATIVO, basato sul confronto tra bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali nello stesso periodo per individuare il più probabile valore di mercato al mese di MAGGIO 2018.

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: Agenzie

Immobiliari: CASA.IT. 600,00 €/mq min - 2.000,00 €/mq max.



OSMI - Borsa immobiliare Milano - Camera di Commercio €/mq
 1.400,00 min./1.800,00 max. – appartamenti vecchi o da ristrutturare -
 1 semestre 2017
 OMI - Agenzia delle Entrate di Milano €/mq 1.400,00 min./1.600,00
 max. – abitazioni di tipo economico.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| appartamento | 40,30 | € 1.400,00 | € 56.420,00 |
| balconi | 0,78 | € 1.400,00 | € 1.092,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 57.512,00 |
| Valore corpo | | | € 57.512,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 57.512,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 57.512,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 41,08 | € 57.512,00 | € 57.512,00 |

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%) | € 2.874,60 |
| 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: | € 2.800,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |
| Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile | |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 47.837,40 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 38.200,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 47.800,00 |

Allegati

- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione
- Allegato 2: certificati ipocatastali e ispezioni ipocatastali
- Allegato 3: certificazione notarile notaio Rocco Mancuso
- Allegato 4: atto di compravendita a firma notaio Tornambè Massimiliano



Allegato 5: Certificati di residenza, Certificato di matrimonio

Allegato 6: visura storica per immobile

Allegato 7: scheda catastale

Allegato 8: scheda dati immobile

Allegato 9: scheda elenco formalità pregiudizievoli

Allegato 10: email Agenzia delle Entrate

Allegato 11: estratto consuntivo spese condominiali

Allegato 12: fotografie

Allegato 13: planimetria Via Paolo Mantegazza

Data generazione:

26.09.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Cristina Raimondi

