

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1546/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2018 ore 12:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Laboratorio [C3]

Dati Catastali: foglio 191, particella 50, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Beni: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Abbazia, 6 – Milano (Milano) - 20125

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 36.500,00

Prezzo da occupato: € 27.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Abbazia, 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio [C3] sito in Milano (Milano) CAP: 20125, via Abbazia, 6

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/2

foglio 191, particella 50, subalterno 701, indirizzo via Abbazia, 6, piano S1, comune Milano, categoria C/3, classe 5, consistenza 73 m², superficie catastale 82 m², rendita € 158,35

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

11,00/1000

Confini:

Laboratorio:

NORD-EST: terrapieno su cortile comune;

SUD-EST: vano scala comune, corridoio comune e altra proprietà;

SUD-OVEST: corridoio comune e terrapieno su via Abbazia;

NORD-OVEST: terrapieno su altra proprietà.

Conformità catastale:

E' presente una quinta all'interno del locale che non incide sulla fruibilità dell'immobile, di fatto è possibile la remissione in pristino ed in alternativa, con maggiori oneri, il censimento sia

edilizio che catastale.

Nel caso di ripristino dei luoghi il costo è di **500,00 €**.

Nel caso di aggiornamento edilizio e catastale comprensivo di: spese tecniche, oblazione e diritti di segreteria il costo è di **2.500,00 €**.

Tenuto conto che a livello edilizio non necessari comunque degli aggiornamenti si considera il valore più alto delle due opzioni, ovvero l'aggiornamento catastale.

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale.

Gli ulteriori beni pignorati distinti al Catasto fabbricati al fg. 191 part. 50 sub. 708 e fg. 191 part. 319 sub. 704 rappresentano la nuda proprietà di beni comuni i quali non hanno valore di mercato e non richiedono ulteriori approfondimenti peritali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia nord del Comune di Milano. Il tessuto urbano è caratterizzato da edifici di edilizia residenziale intensiva. Sono presenti esercizi commerciali che rendono ricettiva ed attrezzata la zona. La via è in prossimità di arterie (viale Fulvio Testi) che conducono al centro della città e rendendo il traffico automobilistico difficoltoso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale con traffico difficoltoso e con scarsa presenza di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie della Metropolitana Milanese e fermata della Metropolitana Linea 5 "ISTRIA" a 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 41.316,55 (pari a 80.000.000 €); Importo capitale: € 20.658,28 (pari a 40.000.000 €); A rogito di Notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso in data 15/01/2001 ai nn. 5154/485; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 02/02/2001 ai nn. 5296/1367;

- Ipoteca Giudiziale; A favore di [REDACTED] contro CUTRONA Fabio, [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 5.400,00; Importo capitale: € 4.005,95; EMESSO DAL Tribunale di Milano in data 01/08/2014 R.G.N. 37748/2014; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 17/07/2015 ai nn. 40206/6666;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; iscritto al Tribunale di Milano in data 20/06/2016 ai nn. 31430 iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 06/07/2016 ai nn. 45622/30898;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: vi sono spese straordinarie in corso che l'amministratore non ha specificato la natura.

Spese condominiali scadute ed insolute:

Totale spese condominiali insolute da parte degli esecutati: 3.459,00 €.

Millesimi di proprietà: 11,00/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'appartamento sito al primo piano interrato è raggiungibile solo con le scale, lo stabile è privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/1

proprietario/i ante ventennio al 15/01/2001.

In forza di denuncia di successione in morte di ██████████ - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a UR Como, in data 05/08/2004, ai nn. 1016/1997; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 01/09/2009, ai nn. 51411/34014.

NOTE il soggetto a favore é figlio del de cuius.

Titolare/Proprietario:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2
██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - Proprietà 1/2

dal 15/01/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, in data 15/01/2001, ai nn. 5153/484; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 02/02/2001, ai nn. 5295/3702.

Si dichiara che NON vi è continuità nelle trascrizioni per la porzione censita al fg. 191 part. 50 sub. 701; mentre per la nuda proprietà delle parti comuni censite al fg. 191 part. 50 sub. 708 e fg. 191 part. 319 sub. 704 vi è continuità nelle trascrizioni. Si omettono i relativi passaggi rimandando ogni descrizione alla relazione notarile in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 3302.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Protocollo rilascio: atti 229452/52394-53 del 30/12/1953

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Richiesta del 20/07/1953 prot. 137051/17394-53

Abitabilità/agibilità del 24/05/1955 atti 123453/16132-1965. L'abitabilità non è stata estesa all'immobile oggetto della presente perizia.

7.1 Conformità edilizia:

La pratica edilizia non segnala la quinta non presente anche a livello catastale, inoltre originariamente il laboratorio era suddiviso in due locali distinti ed indipendenti. Un varco ha collegato i due locali come da dettaglio sulle non conformità allegato alla perizia. Negli atti di fabbrica non è specificata la destinazione d'uso. A sommosso avviso dello scrivente, stante l'indeterminazione della destinazione d'uso edilizia, mentre quella catastale è stata determinata in laboratorio, i locali non possono essere riconosciuti con permanenza di persone in quanto mancano gli elementi essenziali per la loro determinazione. Di fatto è configurabile come deposito.

Si dichiara la NON regolarità edilizia , i costi sono già segnalati nelle irregolarità catastali

7.2 Conformità urbanistica:**Laboratorio [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera n. 24 del 11 settembre 2017
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Laboratorio [C3]** di cui al punto **A**

Immobile classificato catastalmente come laboratorio di circa 82 mq posto al primo piano interrato di palazzina anni '50. L'immobile si articola in due locali senza servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuno

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m per una parte e 2,30 per un'altra porzione.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarse

Condizioni generali dell'immobile:

Lo stabile in cui é inserita l'unità abitativa staggita si trova in buone condizioni di manutenzione. Le facciate recentemente mantenute e gli spazi comuni sono in accettabili condizioni di manutenzione. L'immobile invece é in stato di abbandono. Le finiture interne richiedono manutenzione. All'interno sono presenti passaggi di tubazione presumibilmente coibentate con amianto.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: a vasistas materiale: ferro monovetro protezione: nessuna condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: non presenti
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta REI accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Unico impianto presente è quello elettrico di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità in quanto privo di alimentazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda é stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2017

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori

Non presenti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non reperibile

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non presente

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. Mentre all'interno dell'immobile vi sono tubazioni che sono coibentate con materiale presumibilmente in amianto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sito

Immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratorio [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	82,00	€ 500,00	€ 41.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio [A3]	82,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00

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%)	€ -2.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile é palesemente suscettibile alla non comoda divisibilità ex art. 720 cc.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.650,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 27.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 35.500,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Stralcio atti di fabbrica
- all. 5 – Agibilità dello stabile ma non dell'unità eseguita
- all. 6 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 7 – Spese condominiali ricevute dall'amministratore di Condominio
- all. 8 – Regolamento di Condominio
- all. 9 – Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- all. 10 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 11 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 22 gennaio 2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia