

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2441/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2018 ore 12:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDA MARIA CHIEFFO**

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: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 142, particella 23, subalterno 217

2. Stato di possesso

Bene: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: viale Fulvio Testi 70 - Milano (Milano) - 20126

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 91.000,00

Prezzo da occupato: € 73.000,00

Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione
Viale Fulvio Testi 70

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (Milano) CAP: 20126, viale Fulvio Testi, 70

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà: ½

[REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED]

- Proprietà: ½

foglio 142, particella 23, subalterno 217, indirizzo viale Fulvio Testi, 70 piano 4-S1, comune Milano (MI), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,0, superficie 62, rendita € 320,20

Derivante da:

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,25/1000.

Confini:

ABITAZIONE:

NORD: vano scale comune;

EST: Altra proprietà;

SUD: Altra proprietà;

OVEST: cortile comune.

CANTINA:

NORD: altra cantina;

EST: terrapieno su cortile comune;

SUD: altra cantina;

OVEST: corridoio comune.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'abitazione corrisponde allo stato dei luoghi. Tuttavia la distribuzione interna non è conforme a livello edilizio e non è possibile sanare lo stato dei luoghi. Tali non conformità non sanabili saranno diffusamente argomentati nel paragrafo "PRATICHE EDILIZIE". Pertanto è necessario implementare una distribuzione che sia conforme ai regolamenti edilizi e di igiene e successivamente aggiornare la nuova distribuzione a livello catastale.

Regolarizzabili mediante: nuova distribuzione interna dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione interna conforme a livello edilizio.

Opere edili di remissione in pristino: comutate nella regolarità edilizia

spese tecniche e diritti: € 700,00.

Oneri Totali: € 700,00

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale, ma comunque transitoria tenuto conto della necessaria nuova distribuzione interna da attuare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserito in un quartiere popolare residenziale, costruito nei primi anni '30. La zona è situata alla periferia nord di Milano in un contesto edilizio intensivo dove di recente è sorto il polo universitario e direzionale di BICOCCA.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso, scarsa la presenza di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero ovvero occupato da familiari degli esecutati senza alcun titolo opponibile.

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: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; A rogito di Notaio Paolo Sala in data 05/03/2003 ai nn. 179019/15935; Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 18/03/2003 ai nn. 25866/3795;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIA- RIO; Iscritto al Tribunale di Milano in data 13/10/2017 ai nn. 37767/2017 iscrit- to/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 01/12/2017 ai nn. 85370/58025;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuno.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.400,00/1.700,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen- to della perizia: è in essere un piano pluriennale per la sostituzione della centrale termica e l'installazione effettuata delle valvole termostatiche.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6337,51 € fino al 31/12/2017 + 730,24 € per l'anno in corso. TOTALE: 7.067,75 €.

Millesimi di proprietà: 4,25/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Gli accessi e gli spazi interni non consentono l'accessibilità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla in particolare.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni non conformi agli atti di fabbrica.

Regolarizzabili mediante remissione in pristino dei luoghi con la demolizione della parete di separazione della cucina con il soggiorno e chiusura della porta che conduce all'attuale cucina. Con tale configurazione si ripristina la distribuzione interna autorizzata negli atti di fabbrica.

ripristino dei luoghi: costo **2.500 €**

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

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

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

Abitazione di tipo economico posta al piano quarto di circa 58 mq con balcone di totali 2,0 mq. Pertinenza al piano seminterrato di cantina.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: non identificata - Stato Civile: Coniugata (immobile pignorato ad entrambe i coniugi, non influente il regime coniugale)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,00**

E' posto al piano: quarto (abitazione) e seminterrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1933

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: Lo stabile in cui è inserita l'unità abitativa staggita si trova in sufficiente stato di manutenzione. Le facciate e le parti comuni sono in uno stato manutentivo sufficiente, tale da non dover richiedere a breve termine interventi. L'appartamento è abitato e mantenuto in condizioni sufficienti.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno doppio vetro e ferro monovetro in bagno e cucina protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: obsolete
Pareti esterne	materiale: Muratura coibentazione: non rilevato rivestimento: a civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette e piastrelle condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: vetusto
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori in ghisa condizioni: sufficiente conformità: funzionante

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
Residenziale	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Balconi	sup lorda di pavimento	1,90	0,30	0,57
		59,90		58,57

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-2018

Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1550

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: NORMALE

Valore di mercato max(€/mq): 1950

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano seminterrato composto da unico locale - Sviluppa una superficie complessiva di circa 3.15 mq (dimensioni 1,50x2,10) - Destinazione urbanistica: Snr
Valore a corpo: € 300
Note: Altezza della cantina 2,40 m

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento. Non rilevato

Impianto non a norma.

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

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con corpi scaldanti a radiatori in ghisa

Stato impianto: obsoleto

Potenza nominale: 2156 kW (dato da APE)

Epoca di realizzazione/adequamento: non identificato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Marca SICEM – Categoria A – impianto n° 2259 – Matr. 40585 – Mantenuto da Dellagiovanna & C. S.r.l.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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 (MI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano (MI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1.750,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A4] con annessa Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	58,00	€ 1.750,00	€ 101.500,00
Balconi	0,57	€ 1.750,00	€ 997,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.497,50
Valore accessori			€ 300,00
Valore complessivo intero			€ 102.797,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.797,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A4] con annessa Cantina	58,00	€ 102.797,50	€ 102.797,50

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%)	€ -5.140,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -3.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.157,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 73.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 91.000,00

Allegati

- all. 1 – Visure catastali
- all. 2 – Provenienza
- all. 3 – Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- all. 4 – Spese condominiali
- all. 5 – Regolamento di condominio
- all. 6 – Stralcio atti di fabbrica
- all. 7 – Abitabilità (nulla osta)
- all. 8 – Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- all. 9 – APE
- all. 10 – Opere di remissione in pristino per conformità edilizia
- all. 11 – Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- all. 12 – Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

Milano, 26-10-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Roberto Acquavia