



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

159/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**
CUSTODE: **AVV. ALBERTO COMASCHI**

Data nomina: 02/02/2018 - Data giuramento: 20/02/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 31/10/2018



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Federica Palazzetti
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO – LOTTO1	1
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI.....	2
3. STATO DI POSSESSO	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	11
9. VALUTAZIONE DEI BENI	12
10. ALLEGATI	15

INDICE SINTETICO – LOTTO1

Corpo A-A1: *Appartamento con ripostiglio*

Indirizzo e piano: _____ Milano, via Giuseppe Candiani 128, piano 1-2

Categoria: _____ appartamento A/3

Dati Catastali: _____ foglio 95, particella 139, subalterno 16

Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1

Stato di possesso: _____ **occupato**

Conformità edilizia: _____ **irreperibilità degli atti edilizi**

Conformità catastale: _____ **conforme**

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **32,50 m²**

LOTTO 1:

Valore di mercato stimato _____ **€ 39.000,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 35.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 28.000,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 1

Sito in Milano, Via Giuseppe Candiani 128

Appartamento

con ripostiglio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con ripostiglio

- **Dati identificativi:** foglio 95, particella 139, subalterno 16;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 34 m², rendita €165,27;
- **Indirizzo e piano:** Milano, via Giuseppe Candiani 128, piano 1-2;
- **Intestati:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il 02/12/1983 CF [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il 11/06/1979 CF [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** spazi comuni e altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale; via Candiani; altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- del **ripostiglio:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; altro mappale; vuoto su copertura stessa proprietà; vuoto su copertura stessa proprietà.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel comune di MILANO in Via Giuseppe Candiani 128, zona Bovisa, area periferica nella fascia Nord del comune di Milano, con destinazione funzionale prevalentemente residenziale. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

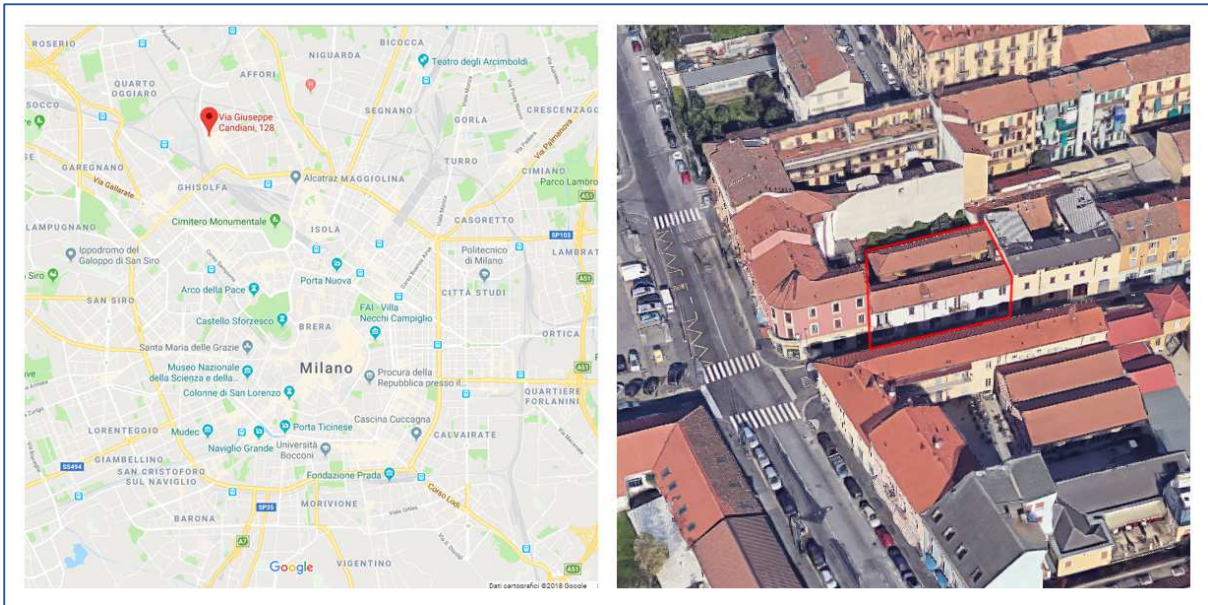


Fig. 1: Inquadramento territoriale

Fig. 2: Vista aerea dell'edificio

Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, polizia, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi. Nelle immediate vicinanze è inoltre presente il Campus Bovisa del Politecnico di Milano.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linea 82, 90, 91, 92); Tram distante 250 m (linea 2); Ferrovia distante 250 m (Stazione Milano Bovisa).

2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare popolare costituito da due fabbricati, uno prospiciente via Giuseppe Candiani l'altro ubicato sul retro. Entrambi i corpi sono sviluppati su due piani fuori terra e si presentano in stato manutentivo scarso.



Fig. 3: Ingresso comune all'immobile



Fig. 4: Spazi comuni

Descrizione Dettagliata:

componenti edilizie del fabbricato:

stato di manutenzione

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Pessimo
<i>Portone di ingresso allo stabile:</i> cancello carraio in ferro a doppia anta a battente con anta per il solo accesso pedonale.	Scarso
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres. Si riferisce alla pavimentazione dell'androne.	Scarso
<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres. Si riferisce alla pavimentazione dei pianerottoli comuni.	Scarso
<i>Scale:</i> interna con rivestimento in serizzo.	Scarso
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Non verificato

impianti:

stato di manutenzione

<i>Citofonico:</i> conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano primo e composto da: ingresso su zona giorno con angolo cottura, zona notte (divisa dalla zona giorno mediante pannelli di compensato), antibagno e bagno.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo normale.

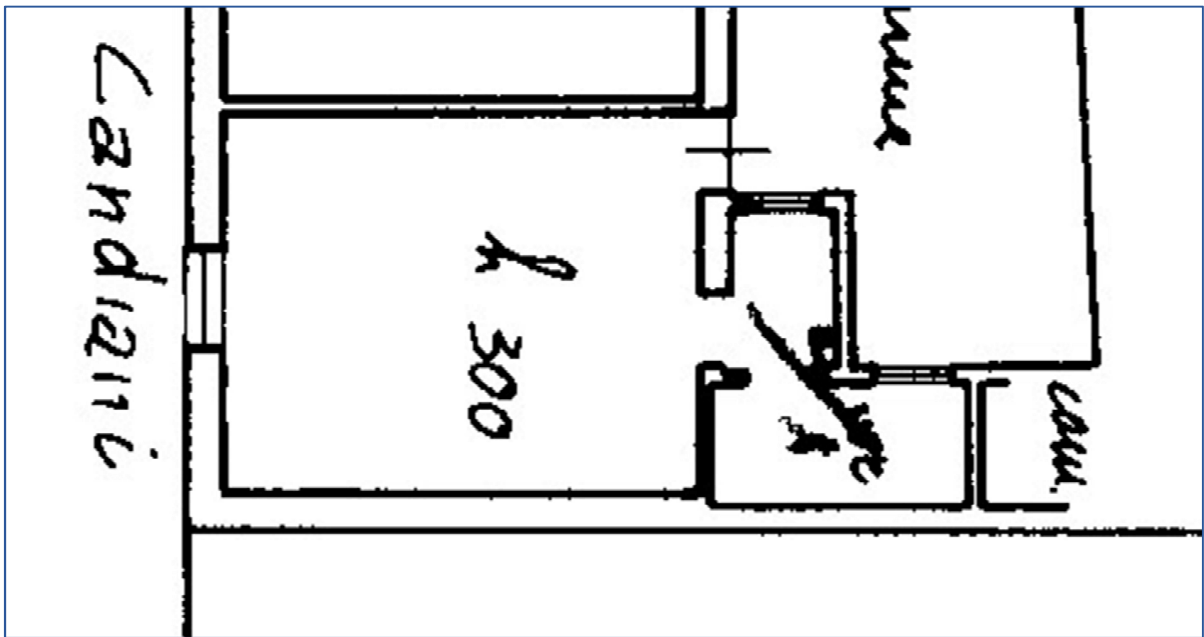


Fig. 5: Estratto planimetria catastale dell'appartamento

L'altezza interna della zona giorno/notte è di circa 2,96 m, quella dell'antibagno di circa 2,10 m e quella del bagno di circa 2,26 m.



Fig. 6: Angolo cottura



Fig. 7: Bagno

Descrizione Dettagliata:

	<i>componenti edilizie unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Zona giorno/notte con ang. cottura</i>	<i>Portone di ingresso:</i> portoncino ad anta battente in legno e blindato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica. Si riferisce alle pareti dell'angolo cottura.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in alluminio doppio vetro con persiane in alluminio.	Normale
<i>Disimpegno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente realizzata in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Normale
<i>Bagno</i>	<i>Infisso interno:</i> anta a battente realizzata in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni:</i> realizzati in piastrelle di ceramica ed intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Plafoni:</i> realizzati intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	Normale
	<i>Termico + ACS:</i> impianto autonomo – diffusori: caloriferi in ghisa	Normale

Corpo A1: Ripostiglio

Il **ripostiglio**, posto al piano secondo, al quale si accede dagli spazi esterni comuni tramite scala a pioli, è costituito da un unico vano della sup. utile di poco meno di 1,50 m² ed ha un'altezza di circa 2 m. Il vano è attualmente adibito a locale caldaia.

Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie ripostiglio:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
	<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente in metallo smaltato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna:</i> al rustico.	Normale
	<i>Pareti:</i> al rustico.	Normale
	<i>Plafoni:</i> al rustico.	Normale

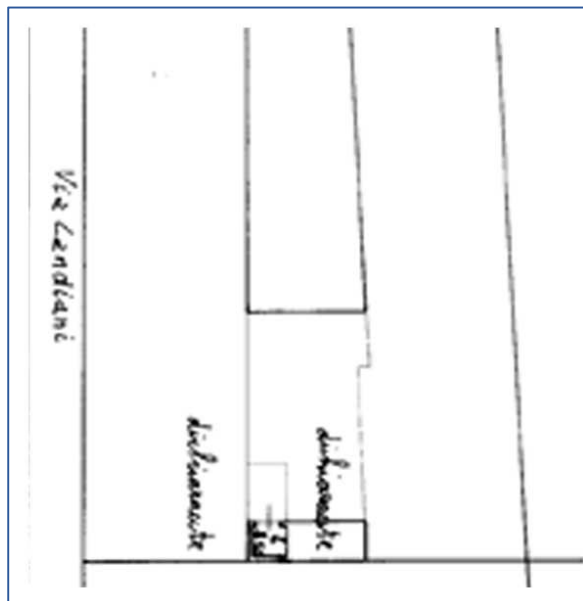


Fig. 8: Estratto planimetria catastale - ripostiglio



Fig. 9: Ingresso al ripostiglio

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) viene, in questa sede, presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con ripostiglio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento p.1	32,00	1,00	32,00
Ripostiglio p.2	2,00	0,25	0,50
totale	34,00		32,50

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'appartamento è ubicato al piano primo e il fabbricato non è dotato di ascensore. Il superamento della barriera architettonica presente può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 10.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo del 06/04/2018 l'immobile risulta **occupato** dal sig. [REDACTED] (e dalla famiglia) con regolare contratto di affitto.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che risulta in essere Contratto di locazione uso abitazione con canone libero (art. 2, comma 1, Legge 431/98) registrato A Milano 6 in data 12 aprile 2013 al n. 3583 Serie 3 nel quale il sig. [REDACTED] (proprietario esecutato) concede in locazione l'immobile oggetto della presente relazione al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il 29/01/1967 CF [REDACTED].

Durata contratto 4 anni + 4 anni, a partire dal 01/04/2013.

Canone annuo € 5.400,00 oltre € 600,00 per spese.

Contratto di locazione stipulato in data ante pignoramento.

Nota 1: il contratto di affitto riporta dati catastali errati.

Nota 2: da interrogazione all'Anagrafe del Comune di Milano risulta che il sig. [REDACTED] non è presente nell'Anagrafe della Popolazione del Comune di Milano.

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 prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria attiva, del 16/01/2007 a firma di Notaio Pasquale Matarrese ai nn. 110220/21908 di repertorio, iscritta il 25/01/2007 a Milano 1 ai nn. 6245/1603, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 180.000,00

Importo capitale: € 90.000,00

Durata ipoteca: anni 20

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, del 10/01/2017 rep. n. 61528 a firma di Ufficiale Giudiziario, trascritto il 27/03/2017 a Milano 1 ai nn. 20728/14025, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati).

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 800,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 1.600,00
Millesimi condominiali:	66,00

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'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

██████████ nata a ██████████ il 02/12/1983 CF ██████████ proprietà per 1/2 e ██████████ nato a ██████████ il 11/06/1979 CF ██████████ proprietà per 1/2 (in regime di separazione dei beni) – attuali proprietari dal 16/01/2007 - in forza di atto di compravendita del 16/01/2007 rep. 110219/21907, a firma Notaio Pasquale Matarrese, trascritto a Milano 1 il 25/01/2007 ai nn. 6244/3392.

6.2 Precedenti proprietari

██████████ nato a ██████████ il 08/02/1959 CF ██████████ – proprietario ante ventennio fino al 16/01/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In seguito a *Richiesta Visura* del 21/03/2018 PG 135827/2018 – Progr. 9633/2018 per poter accedere agli atti di fabbrica dell'immobile di via Candiani 128 e successiva *Comunicazione* da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano del 12/06/2018 PG 260217/2018 – Progr. 9633/2018 è emerso che gli atti di fabbrica risultano **IRREPERIBILI** e che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori.

7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di Delibera di C.C. n. 16 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona TRF - Tessuto urbano di recente formazione (art. 2.1.a.ii). Norme tecniche di attuazione ed indici: ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II - Capo II) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT - Piano Di Governo Del Territorio adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-A1: *Appartamento con ripostiglio*

Vista l'irreperibilità degli atti edilizi non ci si può esprimere riguardo la conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente relazione.

Il perito estimatore si riserva di integrare la presente relazione non appena sarà possibile visionare gli atti edilizi.

8.2 Conformità catastale

Corpo A: *Appartamento con ripostiglio*

Lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** alla planimetria catastale. La presenza della divisione zona notte/giorno non inficia sulla regolarità in quanto il divisorio è considerato come arredo e quindi rimovibile senza problemi.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: *Appartamento con ripostiglio*

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della “stima sintetico-comparativa” basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locativi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”
- www.borsino immobiliare.it

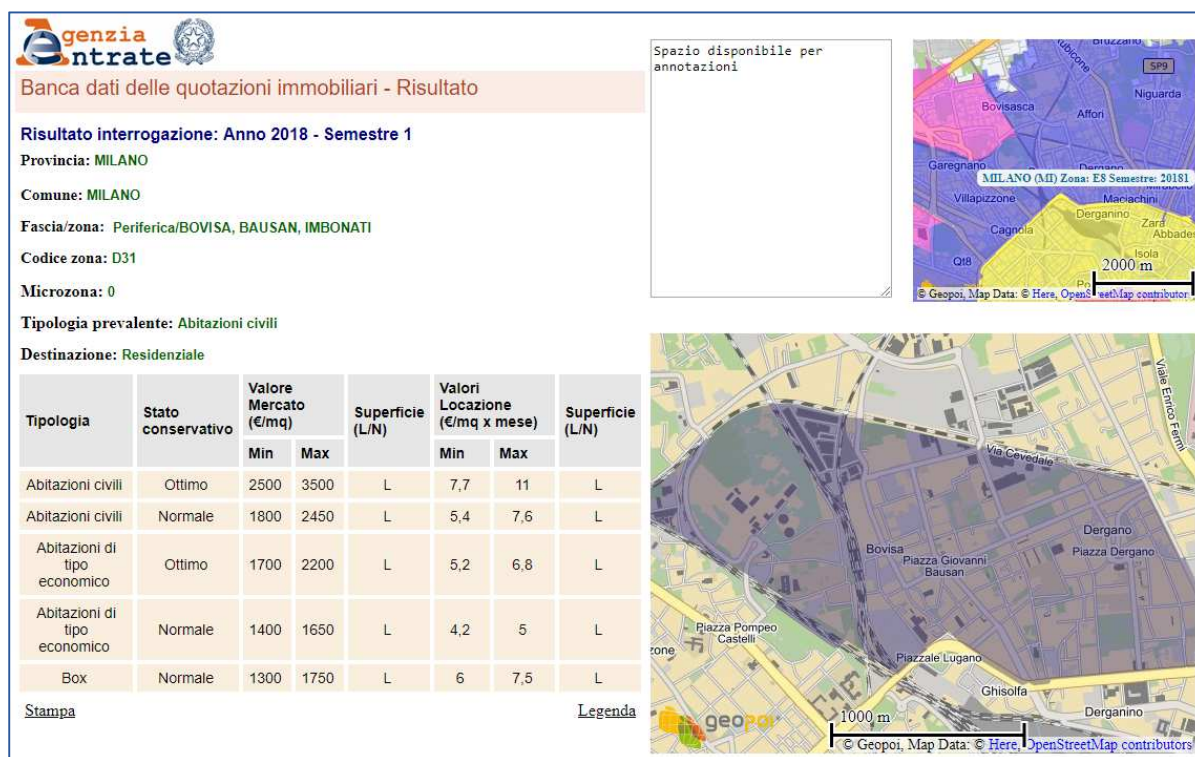


Fig. 10: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate” – 1° semestre 2018 – MILANO – Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, compresi tra €/m² 1.400 (min) e €/m² 1.650 (max).

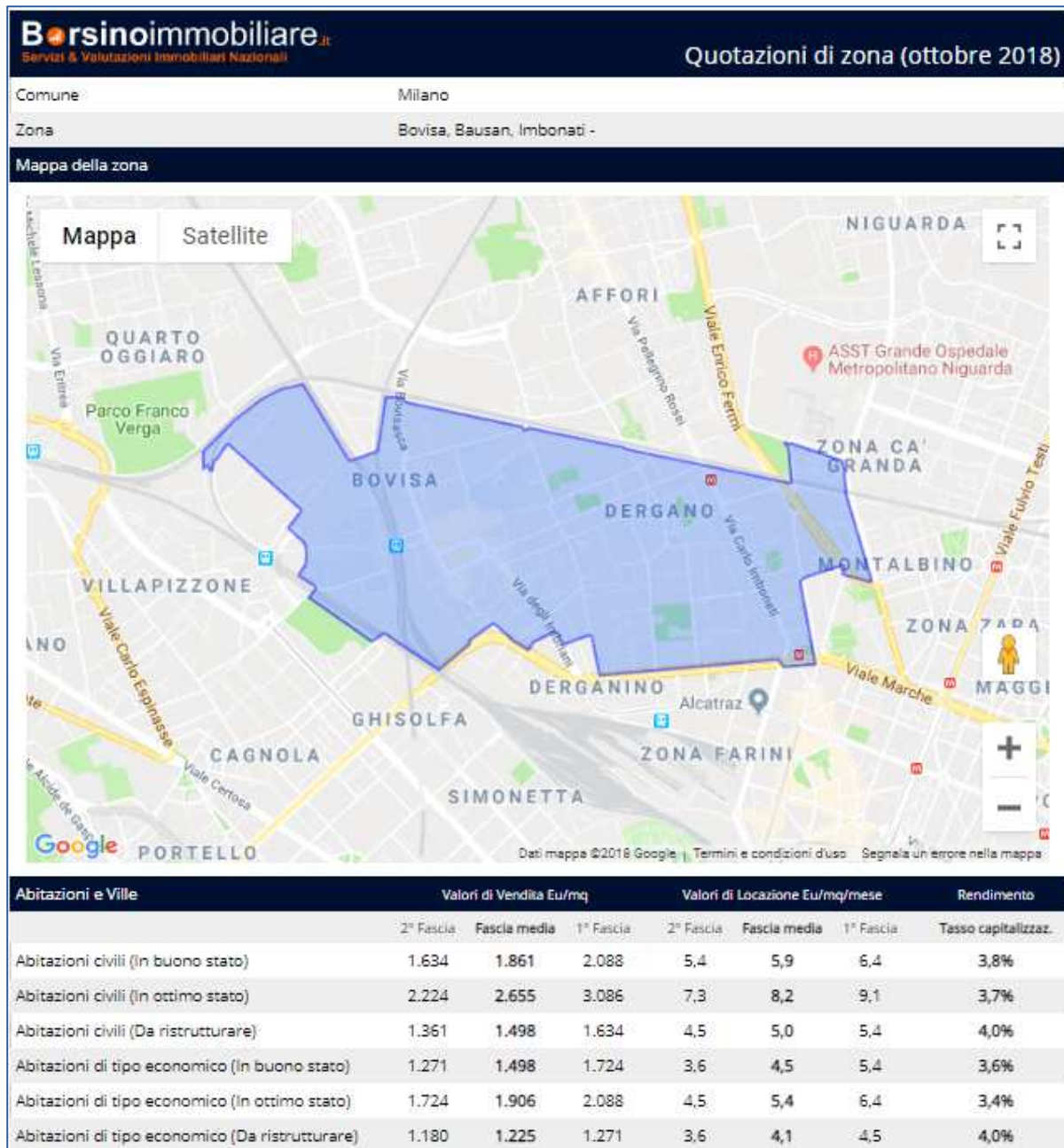


Fig. 11: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" – MILANO – Bovisa, Bausan, Imbonati - (consultazione luglio 2018)

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni di tipo economico (in buono stato)" che risultano compresi tra €/m² 1.180 (seconda fascia) e €/m² 1.271 (prima fascia).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.200,00 €/mq**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento con ripostiglio	32,50	1.200,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00
Lotto 1			€ 39.000,00	€ 39.000,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 1.950,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 3.4)	-€0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€1.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 35.450,00

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO per diritto/quota

Libero: € 35.450,00
(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 35.000,00

Occupato: € 28.360,00

(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 28.000,00

Data del sopralluogo:06/04/2018
 Data della valutazione:.....31/10/2018
 Data della relazione:31/10/2018

il tecnico incaricato
 Arch. Federica Palazzetti

10. ALLEGATI

- A. Fotografie via Candiani 128
- B. Visura storica catastale via Candiani 128
- C. Planimetria catastale via Candiani 128
- D. Atto di compravendita via Candiani 128
- E. Contratto di locazione via Candiani 128
- F. Informazioni contabili da Amministratore di Condominio
- G. Ispezione ipotecaria via Candiani 128
- H. Atti di fabbrica IRREPERIBILI via Candiani 128