
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXX**

N° Gen. Rep. **1634/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-10-2017 ore 11:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 0249665108
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 261, particella 22, subalterno 706
foglio 261, particella 22, subalterno 707

2. Stato di possesso

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: XXXXX

Comproprietari: XXXXX



6. Misure Penali

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piero della Francesca n. 82 - Milano (Milano) - 20154

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 642.000,00

Prezzo da occupato: € 514.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione ///
Via Piero della Francesca n. 82

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Piero della Francesca n. 82 Milano

Quota e tipologia del diritto

25/100 di XXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: XXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXX.

Eventuali comproprietari:

XXXX - Quota: 75/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

75/100 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXX - Residenza: trasferitosi da XXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXX.

Eventuali comproprietari:

XXXX - Quota: 25/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- XXXX nata a XXXX, proprietà per $\frac{1}{4}$;

- XXXX nato a XXXX, proprietà per $\frac{3}{4}$;

foglio 261, particella 22, subalterno 706, scheda catastale prot. n. MI0062494 del 25.01.2005, indirizzo Via Piero della Francesca n. 82, piano T-S1, comune Milano, categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 mq, rendita Euro 1.443,50.

Derivante da:

- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione nel classamento del 25.01.2006 prot. n. MI0045520 (n. 4287.1/2006);

- variazione del 25.01.2005 prot. n. MI0062494 per divisione (n. 4438.1/2005).

Nota: con la denuncia di variazione prot. n. MI0062494 del 25.01.2005 l'unità al sub. 701 è stata frazionata nelle due unità immobiliari distinte con i subb. 706 e 707, oggetto di pignoramento.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 150,56 (spettanti ai subb. 706 e 707, già sub. 701).

Confini: da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto



mappa:

- appartamento e giardino in uso esclusivo piano rialzato: dapprima ragione di terzi al mapp. 15 indi cortile di terzi al mapp. 433, porzione di giardino di terzi annessa al sub. 2 del mapp. 22, androne comune, vano ascensore, vano immondezzaio, vano scale ed ancora androne comuni, Via Piero della Francesca infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 15;
 - vano cantina piano seminterrato: dapprima appartamento stessa ditta al sub. 707 indi vano scala e corridoio comuni infine e, per chiudere, ancora appartamento stessa ditta al sub. 707.
- Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna, lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 5 maggio 2017 corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: ///.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il palazzo - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 82 di Via Piero della Francesca in zona semicentrale nord-ovest della Città di Milano, compresa tra P.zza Firenze, Via Cenisio, Via Biondi e Corso Sempione; zona completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie essendo prossima alla circonvallazione di Viale Monte Ceneri ed a Corso Sempione; ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 5 della metropolitana la cui fermata di "Gerusalemme" dista circa 850 metri. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di epoca mista con negozi al dettaglio ai piani terreni su strada.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: ---.

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio, agenzie bancarie, supermercati, Ospedale Buzzi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.

Importanti centri limitrofi: Non specificato.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Industria Alfa Romeo Portello.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Tram linee 1 e 19 fermata P.le Firenze a 230 metri, Autobus linee 43 e 57 fermata C.so Sempione/Via E. Filiberto a 160 metri, fermata "Gerusalemme" Linea 5 Metropolitana a 850 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo, in data 5 maggio 2017, l'unità immobiliare risultava utilizzata, quale prima abitazione, dal signor XXXXX, celibe, figlio dei debitori esecutati.

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 XXXX con sede in XXXX con domicilio ipotecario eletto in XXXX e contro XXXXX e XXXXX; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 134.278,79 (€ 260.000.000).; Importo capitale: € 103.291,38; A rogito di Dott. Antonio Manzi Notaio in Roma in data 21/03/1996 rep. n. 49542; Iscritta a Milano 1^a in data **27/03/1996** ai nn. **11273/2139**.

Note: ipoteca iscritta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Piero della Francesca n. 82, distinta in Catasto Fabbricati al fg. 261 mapp. 22 sub. 701 di cui i signori XXXXXX risultano titolari della quota di ½ di proprietà ciascuno. Ipoteca integrata con nota n. 2240 del 30/03/1996.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore XXXX con sede in XXXXX con domicilio ipotecario eletto in XXXX e contro XXXXX e XXXX; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 134.278,79 (€ 260.000.000); Importo capitale: € 103.291,38; A rogito di Dott. Antonio Manzi Notaio in Roma in data 21/03/1996 rep. n. 49542; Iscritta a Milano 1^a in data **30/03/1996** ai nn. **11771/2240**.

Note: ipoteca iscritta sull'intera proprietà dell'unità immobiliare in Milano Via Piero della Francesca n. 82, distinta in Catasto Fabbricati al fg. 261 mapp. 22 sub. 701 di cui i signori XXXXX risultano titolari della piena proprietà per la quota di ¾ il signor XXXX e per la quota di ¼ la signora XXXXX. Iscrizione collegata alla formalità 27/03/1996 nn. 11273/2139.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di XXXX con sede in XXXX e domicilio ipotecario eletto in XXXXX e contro XXXX e XXXX e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, XXXXX nato XXXXX; Derivante da: atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 920.000,00; Importo capitale: € 460.000,00; A rogito di Dott. Carlo Campana Notaio in San Benedetto in data 10/12/2008 rep. n. 38399/10811; Iscritta a Milano 1^a in data **22/12/2008** ai nn. **91280/15481**.

Note: ipoteca iscritta sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Milano Via Piero della Francesca n. 82, distinte in Catasto Fabbricati al fg. 261 mapp. 22 subb. 706 e 707 di cui i signori XXXX e XXXX risultano titolari della quota di ¾ ed ¼ della piena proprietà ciascuno.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di XXXX con sede in XXX e contro XXXXX e XXXX; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 145.835,20; A rogito di Tribunale di Teramo in data 21/05/2014 rep. n. 2172/2014; Iscritta a Milano 1^a in data **22/10/2014** ai nn. **52556/8078**.



Nota: ipoteca iscritta sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Milano Via Piero della Francesca n. 82, distinte in Catasto Fabbricati al fg. 261 mapp. 22 subb. 706 e 707 di cui i signori XXXX e XXXX risultano titolari della quota di $\frac{3}{4}$ ed $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXX con sede in XXXX e contro XXXX XXXX; A rogito di Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Milano in data 6/07/2015 rep. n. 27659; trascritto a Milano 1^ in data **17/07/2015** ai nn. **40211/28383**. Pignoramento trascritto, per la somma complessiva di € 149.578,40 oltre interessi e spese successive occorrente, sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Milano Via Piero della Francesca n. 82, distinte in Catasto Fabbricati al fg. 261 mapp. 22 subb. 706 e 707 di cui i signori XXXX e XXXXX risultano titolari della quota di $\frac{3}{4}$ ed $\frac{1}{4}$ della piena proprietà ciascuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si precisa che dagli accertamenti compiuti in data 16.05.2017 presso l'Infopoint del Tribunale Civile di Milano, non risultano istituiti altri procedimenti di esecuzione immobiliare contro i debitori eseguiti.

Anche dalle ispezioni ipotecarie telematiche eseguite sui nominativi dei proprietari dal ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ad oggi, non risultano ipoteche e/o pignoramenti iscritte e/o trascritti successivamente al 25.03.2014 (data di trascrizione del pignoramento RGE 1634/2015) e gravanti sui beni pignorati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.769,00.

L'amministratore con lettera del 14 settembre 2017 riferisce che *"E' d'obbligo tuttavia precisare che le spese, così quantificate, sono relative all'appartamento al sub. 706 ed al seminterrato, in quanto le tabelle condominiali non sono state mai aggiornate dopo la trasformazione del suddetto seminterrato nel sub. 707, attraverso la presentazione di un condono che non è mai stato notificato ufficialmente al Condominio"*.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: non risultano.

Millesimi di proprietà: 150,56.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Appartamento posto al piano rialzato raggiungibile da rampa di scale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si riportano alcuni patti speciali elencati nel titolo di provenienza:

1. Tutte le unità immobiliari del condominio, previe le asseverazioni comunali ed a cura e spese dei condomini proprietari, potranno essere ristrutturate, fuse e collegate fra loro, anche per



porzioni di unità e fra diversi piani, nonché variare le destinazioni d'uso e con facoltà di gratuito utilizzo delle condutture ed impianti comuni condominiali. Il tutto senza occorra alcuna preventiva autorizzazione da parte del condominio stesso, anche nel caso di attraversamenti con condutture negli spazi condominiali, da ripristinare a regola d'arte.

2. L'intero piano sottotetto al piano quarto (quinto fuori terra) è di proprietà dell'unità immobiliare sottostante al sub. 11 ivi compreso il tratto di scala dal terzo al quarto piano, nonché il tetto di copertura e la sua struttura. Al Condominio proprietario del sub. 11 è data facoltà di modificare la falda di copertura del tetto, realizzando terrazzi o installare lucernari a falda e cappuccine e macchinari per il condizionamento, senza occorra preventiva autorizzazione da parte del condominio in quanto di sua proprietà. La copertura sarà comunque gravata da servitù perpetua limitatamente all'installazione dell'antenna televisiva centralizzata. L'accesso per la manutenzione dell'impianto sarà garantita dal Condomino proprietario del sub. 11.
3. L'area interna del fabbricato non è di proprietà comune ma di uso esclusivo e perpetuo delle unità ai subb. 701 e 2 o aventi causa. Si dà atto che su tale area a lato del locale per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, verrà installato un nuovo impianto comune di ascensore di tipo oleodinamico a totale cura e spesa della Società venditrice, al servizio delle unità immobiliari dal piano primo al quarto. La recinzione della suddetta area è di proprietà condominiale, restando pertanto a carico del condominio le spese della manutenzione sia ordinaria che straordinaria, mentre il divisorio tra le due aree a giardino dei subb. 701 e 2 è di comproprietà delle due unità immobiliari stesse in ragione di metà ciascuno. Le due porte di accesso alla suddetta area, poste nell'atrio comune condominiale, pur essendo di proprietà dei condomini ai subb. 701 e 2, non potranno essere modificate di materiale e colore, senza l'approvazione del condominio; i proprietari delle stesse hanno l'obbligo di tenerle in buono stato manutentivo e di decoro. Nel sottosuolo dell'area a giardino sopra citata, la società venditrice si riserva per sé ed aventi causa, ogni più ampio diritto di passare con tubazioni ed impianti in genere, ripristinando la stessa a regola d'arte.
9. I portoncini d'ingresso alle unità immobiliari devono conservare l'attuale sagoma, colore e caratteristiche.
11. E' data facoltà ai proprietari delle unità immobiliari dei subb. 701 e 2 di installare inferriate sulle finestre e/o porte-finestre di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta registrato, per gli appartamenti pignorati, alcun Certificato Energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXX e XXXX dal **31/01/1996 ad oggi (attuali proprietari)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano, in data 31/01/1996, rep. n. 125117/19349; trascritto a Milano 1^, in data 06/02/1996, ai nn. 5271/4135.

Note: con quest'atto di compravendita la società XXXXX vende ai signori XXXXX per la quota di $\frac{3}{4}$ e XXXX per la quota di $\frac{1}{4}$ la piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione sito in Milano Via Piero della Francesca n. 82 al piano terreno (primo fuori terra) composto da quattro locali più servizi oltre a sottostanti vani di cantina in piano interrato, collegati da propria scala posta nel giardino al piano terreno, il tutto distinto in Catasto al fg. 261 mapp. 22 sub. 701. E' altresì annessa all'unità immobiliare:

- l'uso esclusivo e perpetuo della contigua area pertinenziale ad uso giardino (n. int. 701);
- la proporzionale quota di comproprietà dell'area, delle parti ed enti comuni dell'intero stabile in



ragione di millesimi 150,56.

I signori XXXX e XXXX risultano coniugati in regime di separazione dei beni. Alla trascrizione della compravendita segue nota di rettifica trascritta a Milano 1^ il 30/03/1996 ai nn. 11778/8968 in cui vengono correttamente indicate le quote di proprietà del bene erroneamente riportate nella nota del 31/01/1996 n. 125117.

Titolare/Proprietario: XXXXX dal **3/07/1990 al 31/01/1996**. In forza di atto di compravendita – in autentica di Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano, in data 3/07/1990, rep. n. 76364; registrato a Milano Atti Privati il 23.07.1990 al n. 19106 serie 2 V e trascritto a Milano 1^, in data 02/08/1990, ai nn. 32148/22941.

Note: con quest'atto di compravendita la società XXX vende alla società XXXXX la piena proprietà della casa di civile abitazione in Milano Via Piero della Francesca n. 82, priva di riscaldamento, di ascensore e di guardiola custode, con annessa area di pertinenza a corte, distinta in Catasto al fg. 261 mapp. 22 subalterni dall'1 al 12 compresi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **20953/1325/1914**

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Nulla Osta per opere edili

Per lavori: costruzione di un caseggiato ad uso abitazione costituito di un corpo di fabbrica prospiciente la Via Luigi Canonica di piani quattro compreso il piano terreno ed il sottotetto abitabile.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/03/1914 Prot. Gen. n. 20953/1325/1914. Terza visita prot. n. 28347/1368/15 del 28/12/1914.

Abitabilità/agibilità in data 11/03/1915 atti nn. /// con decorrenza dal 20/03/1915.

Nota: Nulla Osta per Via Luigi Canonica n. 184 corrispondente, successivamente, a Via Piero della Francesca n. 82.

Numero pratica: **Prot. n. 020802**

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 8 comma 9 del D.L. 496 del 25/11/1995)

Per lavori: fusione di n. 2 unità immobiliari, adeguamento igienico sanitario mediante realizzazione di bagno, rifacimento linee elettriche, demolizione e costruzione tavolati, rifacimento pavimenti e rivestimenti.

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 22/12/1995 al n. prot. 020802 al Consiglio di Zona 6 del Comune di Milano, Prot. Gen. 393899.400 del 27/12/1995. Pratica integrata in data 29/04/1996 prot. n. 2082/95 con nuovi disegni di variante depositati dai nuovi proprietari (XXXX).

Abitabilità/agibilità richiesta in data: ///. Non dovuta per l'intervento in oggetto.

Numero pratica: **Atti 1231217.0/2004**

Intestazione: XXXXX

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 326/2003

Per lavori: trasformazione di parte del seminterrato in abitazione con la realizzazione di un'unità immobiliare indipendente e formazione di locale lavanderia al piano terra per complessivi mq 67,98 di S.U. pari a mq 87,97 di s.l.p. residenziale; modifiche interne ed esterne all'abitazione al piano rialzato.

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 09/12/2004 al n. di prot. 1231217/2004. Domanda integrata in data 10/03/2005 P.G. 237034/2005.



Rilascio Permesso di Costruire in data 11/10/2010 al n. 2051

L'importo è stato saldato? SI. Importo complessivo di € 31.697,84 di cui € 5.388,78 versati a titolo di acconto ed € 26.309,06 a saldo.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data: 11/10/2010 n. 2051.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo corrisponde con quanto rappresentato sui tipi di progetto allegati alla domanda di condono edilizio e, quindi, al Permesso di Costruire in sanatoria n. 2051 dell'11/10/2010.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare per le unità costituenti il presente lotto.

Regolarizzabili mediante: ///.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22 maggio 2012
Zona omogenea:	Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2).
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 15.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: ///

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

Descrizione: di cui al punto A

Appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato di quattro locali oltre cucina, doppi servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato. Costituisce corpo accessorio all'unità un alloggio posto al piano seminterrato di due locali oltre angolo cottura e servizio igienico con annesso vano lavanderia accessibile dal cortile (il tutto descritto dettagliatamente nel paragrafo "Accessori").

Alle due unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e l'uso esclusivo del giardino pertinenziale.

Più precisamente le unità immobiliari aventi doppia esposizione, a sud-ovest su Via Piero della Francesca ed a nord-est sul giardino in uso esclusivo, risultano così articolate:

➤ piano rialzato: ingresso, soggiorno doppio, cucina (priva di illuminazione naturale), tre camere, due ser-



vizi igienici e balcone con scala di accesso al giardino in uso esclusivo con il sub. 707;

- piano seminterrato: soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera con scala di accesso dal giardino in uso esclusivo con il sub. 706.

1. Quota e tipologia del diritto

25/100 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: XXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXXX.

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 75/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

75/100 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: trasferitosi da XXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: XXXX.

Eventuali comproprietari:

XXXXX - Quota: 25/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **213,00**, di cui: 126 mq p. rialzato e 87 mq p. seminterrato.

E' posto al piano: Rialz./S1.

L'edificio è stato costruito nel: 1914.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35 p. rialzato.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali dell'immobile: sia il fabbricato che le unità abitative riversano in buono stato d'uso e conservazione per essere stati oggetto nel tempo di interventi di manutenzione ordinaria; l'appartamento al piano rialzato ed i locali al piano seminterrato sono stati ristrutturati nel 1995.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai
tipologia: **in ferro con tavelloni** al piano rialzato ed **a volta in mattoni** al piano seminterrato condizioni: **buone**

Strutture verticali
materiale: **muratura portante in laterizio** condizioni: **sufficienti**
Nota: i tamponamenti sono intonacati e tinteggiati, nella parte verso il giardino si sono rilevano problemi di umidità che hanno causato il distacco degli intonaci in più punti (foto nn. 23, 24, 25 e 26).

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno verniciato** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**.
Note: presenza di inferriate in ferro decorate e tinteggiate sia nei locali su strada che in quelli su giardino.

Infissi interni
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**.
Note: la porta del bagno posto a nord-est è, internamente, priva dei coprifili.

Manto di copertura
materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non verificabile** condizioni: **non visionato**

Pavim. Interna
materiale: **listelli di parquet e piastrelle di gres ceramico** condizioni: **buone**



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone .
Portone di ingresso edificio	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello verniciato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: piastrelle di mosaico di ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: non ricevuta Nota: impianto citofonico separato per le due unità immobiliari.
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non ricevuta Nota: impianto elettrico separato per le due unità immobiliari, con due contatori.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non verificabili conformità: non ricevuta
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: buone conformità: non ricevuta
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non ricevuta Nota: impianto comune tra le due unità immobiliari alimentato da un'unica caldaia di tipo murale posta in cortile.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI, impianti separati con 2 contatori, uno per ogni abitazione.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO, non ricevuta.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, impianto non frazionato, alimentato da un'unica caldaia a gas per entrambi gli appartamenti; è presente un unico contatore.
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO, non ricevuta.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, non funzionante.
Tipologia di impianto	Autonomo, con macchina esterna e canalizzato con bocchette nei vari locali
Esiste la dichiarazione di conformità	NO, non ricevuta.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI, di tipo condominiale.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sul disegno allegato alla domanda di condono, verificato con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, in base alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. n. 138/1998, considerando l'intera superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva dei tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% dei balconi ed il 25% della cantina e/o del solaio, il 10% del giardino in uso esclusivo. Il giardino in uso esclusivo, comune alle due unità immobiliari, viene assegnato in quota parte alle due unità.

Conteggio:

Unità sub. 706:

Appartamento: 121 mq x 1 = 121 mq

Balconi: 2 mq x 0,50 = 1 mq

Cantina: 7 mq x 0,25 = 1,75 mq

Giardino: 48 mq x 0,10 = 4,8 mq / 2 = 2,4 mq

Totale sub. 706: 126,15 mq = 126 mq in C.T.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
		126,00		126,00

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: 2° - 2016

Zona: Cenisio, Farini, Sarpi

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico (A/3)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2.100,00

Valore di mercato max (€/mq): 3.000,00

Accessori

A



1. Appartamento

ad uso civile abitazione posto al piano S1 composto da due locali oltre angolo cottura, servizio igienico e locale lavanderia accessibile dal cortile in uso esclusivo con il sub. 706 - Sviluppa una superficie complessiva di 87 mq.

Conteggio superficie ragguagliata (sup. commerciale):

Unità sub. 707:

Appartamento: $83 \text{ mq} \times 1 = 83 \text{ mq}$

Lavanderia: $5 \text{ mq} \times 0,25 = 1,25 \text{ mq}$

Giardino: $48 \text{ mq} \times 0,10 = 4,8 \text{ mq} / 2 = 2,4 \text{ mq}$

Totale sub. 707: $86,65 \text{ mq} = 87 \text{ mq}$ in C.T.

Valore a corpo: **213.150,00 €** dato da $87 \text{ mq} \times 2.450,00 \text{ €/mq}$.

CATASTO FABBRICATI:

Intestazione:

-XXXXX, proprietà per $\frac{1}{4}$;

- XXXXX, proprietà per $\frac{3}{4}$;

Identificazione catastale del bene: **foglio 261, particella 22, subalterno 707**, scheda catastale prot. n. MI0062494 del 25.01.2005, indirizzo Via Piero della Francesca n. 82, piano S1, comune Milano, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 83 mq, rendita Euro 754,03.

Dati derivanti da:

- variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- variazione nel classamento del 25.01.2006 prot. n. MI0045520 (n. 4287.1/2006);

- variazione del 25.01.2005 prot. n. MI0062494 per divisione (n. 4438.1/2005).

Coerenze, da nord in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento e giardino in uso esclusivo piano seminterrato: dapprima ragione di terzi al mapp. 15 indi cortile di terzi al mapp. 433, porzione di giardino di terzi annessa al sub. 2 del mapp. 22, androne comune, vano ascensore, vano immondezzaio, vano scale comuni, cantina stessa ditta annessa al sub. 706, unità di terzi, Via Piero della Francesca infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 15.

Salvo errori e come meglio di fatto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico comparativa monoparametrica.

Nella determinazione del prezzo unitario la sottoscritta ha tenuto conto dello stato di conservazione dei beni, dell'ubicazione al piano rialzato/seminterrato e dell'affaccio su strada, ritenendo equo attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a 3.700,00 € al mq per l'appartamento al piano rialzato ed € 2.450/mq per l'alloggio al piano seminterrato.

8.2 Fonti di informazione:



Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
 Sportello Unico dell'Edilizia Milano;
 Archivio Storico – Biblioteca Trivulziana;
 Area Municipio 8 – Ufficio Tecnico.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni registrate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Comune Milano, Fascia: Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata (D30), 2° semestre 2016:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo: da 2.450,00 €/mq a 3.500,00 €/mq;
- Abitazioni civili in ottimo stato conservativo: da 3.600,00 €/mq a 4.400,00 €/mq
- Abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo: da 1.400,00 €/mq a 1.600,00 €/mq;
- Abitazioni di tipo economico in ottimo stato conservativo: da 1.600,00 €/mq a 2.250,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): tra le varie offerte pubblicate su Internet, per cui è attendibile una riduzione del 15%-20% del prezzo proposto quale margine di sconto in una trattativa tra offerta e prezzo di compravendita, la sottoscritta segnala:

- loft in Via Piero della Francesca al piano terreno di casa d'epoca, doppia esposizione, recentemente ristrutturato: € 275.000,00 per 57 mq ($€ 275.000,00 \times 0,85$)/57 mq = 4.100,00 €/mq;
- loft (cat. A/10) in Via Piero della Francesca al piano seminterrato di casa di nuova costruzione: € 400.000,00 per 150 mq ($€ 400.000,00 \times 0,85$)/150 mq = 2.260,00 €/mq.

Altre fonti di informazione: Listino "Rilevazione dei prezzi degli Immobili" edito dalla Camera di Commercio di Milano n. 50, pubblicato a marzo 2017 relativo al 2° semestre 2016, Zona 15 "Gen. Govone - Cenisio":

- appartamenti nuovi/Classe energetica A-B-C: da 3.900,00 €/mq a 4.800,00 €/mq;
- appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio: da 3.250,00 €/mq a 4.300,00 €/mq;
- appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare: da 2.000,00 €/mq a 2.800,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	126,00	€ 3.700,00	€ 466.2000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 466.000,00
Valore corpo			€ 466.000,00
Valore Accessori			€ 213.150,00
Valore complessivo intero			€ 679.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 679.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		213,00	€ 679.350,00	€ 679.350,00

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%)	€ 33.967,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (€ 1.769,00 x 2)	€ 3.538,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile.(*)	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 641.845,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 642.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 514.000,00

(*) Nota: La sottoscritta ritiene che per i beni oggetto di pignoramento, seppur costituiti da due distinte unità immobiliari, sia più conveniente proporli in vendita in un unico lotto in quanto presentano:

- impianto di riscaldamento comune alimentato da un'unica caldaia posta in cortile;
- giardino pertinenziale assegnato in uso esclusivo ad entrambe le unità immobiliari che consente l'unico accesso all'appartamento al piano seminterrato e l'accesso all'appartamento al piano rialzato attraverso la cucina.

L'eventuale suddivisione del cespite in due lotti, corrispondenti all'appartamento al piano rialzato ed all'appartamento al piano seminterrato, ridurrebbe l'appetibilità commerciale del bene, implicherebbe dei costi per il frazionamento dell'impianto di riscaldamento e la creazione di servitù di affaccio e di passaggio sul cortile comune.

Data generazione:
27-09-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi



Allegati:

- 1 Foto sopralluogo del 5.05.2017: n. 40 fotografie del fabbricato e delle unità immobiliari pignorate.
- 2 Stralcio cartografia di zona e viste aeree.
- 3 Documenti Catastali:
 - estratto mappa fg. 261 mapp. 22;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle unità pignorate del 10.04.2017;
 - n. 2 schede catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (prot. n. MI0062494 del 25.01.2005).
- 4 Titolo di provenienza:
 - atto di compravendita in data 31.01.1996 rep. n. 125117/19349 a rogito Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano;
 - N. 2 certificati storici di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti;
 - n. 1 certificato storico di residenza dell'occupante.
- 5 Documenti per verifica occupazione:
 - Corrispondenza intercorsa via email con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Milano 6 per verifica registrazione contratti di locazione per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- 6 Ispezioni ipotecarie:
 - n. 7 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei proprietari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento con restrizione sul bene pignorato;
 - nota di trascrizione di rettifica dell'atto di provenienza.
- 7 Documenti condominiali:
 - Corrispondenza con amministratore del condominio (lettera raccomandata del 27.06.2017).
 - Risposta dell'amministratore del 14.09.2017.
- 8 Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:
 - Nulla Osta in data 31.03.1914 n. 20953/1325/1914 con stralcio tavola piano T/1°, facciata e sezione.
 - Relazione Terza visita per Licenza di Occupazione del 28.12.1914; richiesta Licenza di Occupazione del 23.02.1915 e rilascio del 22.03.1915.
 - DIA del 22.12.1995 prot. n. 2082 Consiglio di Zona 6 con disegno di progetto, comunicazione cambio di proprietà e di D.L. del 11.03.1996, integrazione del 29.04.1996 con disegni di variante.
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 2051 dell'11.10.2010 con certificato di abitabilità rilasciato in pari data e disegno di progetto.
 - Estratto PGT.
- 9 Attestazioni invio perizia ai debitori, al precedente ed ai creditori iscritti intervenuti.

