

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di Via Di Vittorio 6 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **2021/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-05-2016 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Francesca Bavestrelli
Codice fiscale: BVSFNC62C63F205O
Partita IVA:
Studio in: Piazza Castello 4 - 20121 Milano
Telefono: 02866130
Fax:
Email: f.bavestrelli@gmail.com
Pec: bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 329, particella 178, subalterno 15

2. Stato di possesso

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Condominio di Via Di Vittorio 6 Milano,

Creditori iscritti non intervenuti: Banca Nazionale del Lavoro Spa

5. Comproprietari

Beni: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via di Vittorio 8 - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 89.000,00

Prezzo da occupato: € 69.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via di Vittorio 8

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano (MI) CAP: 20153, Via di Vittorio 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

residente a Milano Via di Vittorio 8

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 329, particella 178, subalterno 15,

scheda catastale T79372,

indirizzo Via Giuseppe di Vittorio 8, piano T-3, comune Milano,

categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie totale 45 mq. Totale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 472,56

Derivante da: variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Confini:

coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: unità sub 3, unità sub 13, parti comuni sub 1, unità sub 14.

coerenze della cantina da nord in senso orario: unità sub 3, cantina sub 16, parti comuni sub 1 per i restanti due lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna dell'unità abitativa, alla data del sopralluogo, risulta differente rispetto a quanto evidenziato graficamente nella scheda catastale infatti è stato rimosso il serramento angolare che chiudeva la loggia e installato nuovo serramento su muro esterno, inoltre è presente un tavolato in cartongesso con porta che divide la zona soggiorno in due locali distinti.

Regolarizzabili mediante: demolizione tavolato e ripristino loggia

Note: opere e oneri descritte nel capitolo Conformità edilizia

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quinto Romano è un quartiere prevalentemente residenziale vicino a Via Novara e circondato dal Parco delle Cave: è una zona periferica relativamente tranquilla, molto verde.

A poca distanza è situato l' Ospedale San Carlo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: parco delle cave.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 80-72 cinquanta metri, autobus 423 trecento metri, MM5 fermata San Siro 2,5 Km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da....., in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Al momento dell'accesso erano presenti i signoriche condividono l'appartamento con il proprietario che risulta essere all'estero.

Si allega contratto di locazione registrato all'Ufficio territoriale Milano 6 n.1570 serie 3 – dal 01.02.2011 al 01.02.2015. Il Contratto non risulta rinnovato.

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 Banca Nazionale del Lavoro Spa controDerivante da: concessione a garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 175.000,00 ; A rogito di Notaio Matarrese Pasquale in data 01/08/2007 ai nn. 112302/22862; Iscritto/trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 1 in data 03/08/2007 ai nn. 61954/15921

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Condominio di Via Di Vittorio 6 Milano controDerivante da: Decreto ingiuntivo del 19 marzo 2014; Giudice di pace Milano in data 05/08/2015 ai nn. 1156 iscritto/trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 1 in data 26/08/2015 ai nn. 49100/34430;

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: 800,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.023,09 €.

Millesimi di proprietà: 32,84

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

E' necessario demolire il tavolato in cartongesso abusivo perchè sia possibile l'accesso alla zona attrezzata della cucina. Il bagno di dimensioni regolamentari necessita solamente la rimozione del bidet e la sostituzione del wc con modello a norma.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: dato incarico ad Arch. Elena Cao per la predisposizione

Indice di prestazione energetica: classe G – 194,66 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: protocollato in data 2.03.16

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:proprietario ante ventennio al **28/04/2003** .

Titolare/Proprietario:dal **28/04/2003 al 19/01/2006** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matarrese Pasquale in data 28/04/2003 ai nn. 96856

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 1 in data 30/04/2003 ai nn. 40545/27875.

Note: Si precisa che il bene in oggetto risulta censito come D/6 foglio 329 particella 178

Titolare/Proprietario:dal **19/01/2006 al 01/08/2007** . In forza di atto di compravendita a rogito di Matarrese Pasquale in data 19/01/2006 ai nn. 106534/20378

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 1 in data 24/01/2006 ai nn. 5273/3049.

Titolare/Proprietario:dal **01/08/2007 ad oggi (attuale proprietario)** . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matarrese Pasquale in data 01/08/2007 ai nn.

112301/22861

trascritto a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 1 in data 03/08/2007 ai nn. 61953/34534.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 17.441.176/2003

Intestazione: Servizi Associati Srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 176.661/2004

Intestazione: Emmedi Trading Immobiliare srl

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Recupero sottotetti

Presentazione in data 23/11/2004 al n. di prot. PG 176.661/2004 WF 9657/04

Numero pratica: 715.396/2005

Intestazione: Emmedi Trading Immobiliare

Tipo pratica: Denuncia inizio attività Variante

Per lavori: modifiche interne e facciata

Presentazione in data 15/07/2005 al n. di prot. PG.715.396/2005 WF 7300/05

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e richiesta Agibilità

Presentazione in data 19/04/2006 al n. di prot. PG 382652/2006

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la distribuzione interna dell'unità abitativa, alla data del sopralluogo, risulta differente rispetto a quanto evidenziato graficamente nelle tavole allegate alle pratiche edilizie : infatti è stato rimosso il serramento angolare che chiudeva la loggia e installato nuovo serramento su muro esterno inoltre un tavolato in cartongesso con porta divide la zona soggiorno in due locali.

Regolarizzabili mediante: Demolizione tavolato, ripristino serramento angolare e rimozione di quello esistente.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tavolato in cartongesso con rimozione della porta; rimozione serramento esistente.

Fornitura e posa nuovo serramento angolare come da progetto.

Oneri:

demolizione e smaltimento tavolato in cartongesso e porta finestra esistente: € 1.500,00

Fornitura e posa nuovo serramento angolare a chiusura della loggia: € 3.000,00

Oneri Totali: € **4.500,00**

7.2 Conformità urbanistica: SI

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	TUC - Tessuto urbano di recente formazione (art.2.1.0.ii)
Norme tecniche di attuazione:	Pdr. Tav R02 - tessuti di rinnovamento urbano art.17.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

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

L'edificio, costruito nel 2004, è situato all'interno di un cortile su cui affacciano altri edifici residenziali di più piani.

E' un edificio interessante dal punto di vista architettonico in quanto è formato da un grande vano quadrato vuoto al centro su cui affacciano i ballatoi di accesso alle unità immobiliari serviti da una scala che taglia diagonalmente lo spazio.

L'unità immobiliare è composta (dopo la demolizione del tavolato in cartongesso abusivo) da soggiorno con cucina a vista, camera, bagno, ampia balconata con doppio accesso da soggiorno e camera e loggia; piccola cantina.

L'appartamento si presenta con ottime finiture: porta blindata, video citofono, infissi in legno massello, quelli esterni con doppi vetri, persiane scorrevoli, predisposizione aria condizionata, termo arredi, parquet in tutti gli ambienti, ceramica nei servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **51,50**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza interna di circa: m.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. PT + 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio e le parti comuni sono in condizioni ottime.

L'unità immobiliare è in buone condizioni; le finiture quali pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni sono in ordine e di buon livello

Devono essere effettuati lavori per riportare l'unità immobiliare allo stato conforme a quanto autorizzato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: ottime
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno con doppi vetri protezione: persiane scorrevoli materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: battenti e scorrevoli materiale: legno massello condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: pietra condizioni: ottime

Impianti:

Ascensore	condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo rete di distribuzione: canali coibentati Note: solo predisposizione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel caso degli immobili in oggetto per la determinazione del valore di mercato è stato possibile usare il metodo di "stima sintetica" procedendo per comparazione con i prezzi unitari, tratti da Banca dati delle quotazioni immobiliari redatto da Agenzia del Territorio aggiornato al primo semestre 2015 di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima. Dalle misurazioni effettuate in loco, per calcolare la superficie lorda commerciale è stata presa in considerazione la norma UNI 10750: Per il computo della superficie

commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili e dei muri divisorii; 100% delle superfici delle pareti perimetrali; 50% delle superfici delle pareti comuni con altre unità o parti comuni. Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
<hr/>				
loggia	sup lorda di pavimento	2,50	0,35	0,88
<hr/>				
balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
<hr/>				
51,50			42,38	

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: 1-2015

Zona: Milano E5

Tipologia: bilocale

Valore di mercato min (€/mq): 2250

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2600

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano terra composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 1.44 mq - Destinazione urbanistica: cantina

Valore a corpo: € 1500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2004

Impianto a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Note solo predisposizione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in Agenzie immobiliari su internet e sul territorio

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 e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
agenzie immobiliari su internet

Parametri medi di zona per destinazione principale

Agenzia delle Entrate 1 semestre 2015 - E5 zona suburbana: Baggio, Quinto Roman, Muggiano:

abitazioni civili

stato normale euro/mq 1800/2300- stato ottimo Euro/mq 2250/2600;

Avvisi di vendita di immobili simili nella stessa zona pubblicato online da Agenzie Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	39,00	€ 2.300,00	€ 89.700,00
loggia	0,88	€ 2.300,00	€ 2.012,50
balcone	2,50	€ 2.300,00	€ 5.750,00
Valore corpo			€ 97.462,50
Valore accessori			€ 1.500,00
Valore complessivo intero			€ 98.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.962,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	42,38	€ 98.962,50	€ 98.962,50

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%)	€ 5.160,00
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 297,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.005,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.000,00

ELENCO ALLEGATI:

- Rilievo fotografico e planimetria
1. Visura storica catastale
 2. Planimetria catastale
 3. Atto compravendita
 4. Certificato residenza debitore
 5. Risposta Ag. Entrate MI 3 contratti locazione a MI 6
 6. Elenco sintetico formalità
 7. Estratto conto spese unità immobiliare
 8. Nota trascrizione restrizione dei beni
 9. Spese personali unità immobiliare
 10. Pratiche edilizie
 11. APE
 12. Contratto locazione 1570 serie 3
 13. Perizia Privacy
 14. Attestazione invii

Milano 15.03.16

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Bavestrelli