
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **2258/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/11/2018 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

INTEGRAZIONE RELATIVA AL VALORE DI STIMA DETRATTO IL COSTO INDICATIVO DEI LAVORI PER RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO + SOLAIO PIANO TERZO
MILANO - VIA SCANINI, 15**

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it

Custode: Avv. Anna Rita Borri

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 368, particella 163, subalterno 15

2. Stato di possesso

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Possesso: Occupato da terzi senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Creditori Iscritti: [REDACTED] iscritto non intervenuto.

5. Comproprietari

.

Beni: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA SCANINI, 15 - MILANO - BAGGIO - Milano (Milano) - 20153

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato: € 32.000,00

Beni in Milano (Milano)
Località/Frazione MILANO – QUARTIERE BAGGIO
VIA SCANINI, 15

Lotto: 001 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO : INTEGRAZIONE VALORE DI STIMA DETRATTO IL COSTO INDICATIVO DEI LAVORI EDILI PER RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE

1. INTEGRAZIONE VALORE DI STIMA :

Identificativo corpo: A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: MILANO – QUARTIERE BAGGIO - VIA SCANINI, 15

A seguito delle considerazioni relative alla difformità edilizia evidenziate in perizia dal sottoscritto Perito si espongono ad integrazione della determinazione del valore di stima finale i costi di regolarizzazione inerenti i lavori edili da effettuare per ristabilire lo status quo ante e precisamente per ricreare il bagno condominiale sul ballatoio e il bagno interno all'appartamento:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al momento del sopralluogo nell'appartamento si è riscontrato che il tavolato che divide l'ingresso/soggiorno dal bagno arriva fino al tavolato che divide l'ingresso/soggiorno dalla camera, e manca il tavolato che divideva il bagno dell'appartamento dal bagno "condominiale" con accesso dal ballatoio.

Probabilmente è stata chiusa la porta di accesso al bagno sul ballatoio ed è stato demolito il tavolato che divideva il bagno sul ballatoio dal bagno dell'appartamento per creare un unico bagno.

Delle modifiche interne descritte non è stata trovata alcuna pratica edilizia (vedi risposta Comune di Milano allegata), né alcun condono.

L'ultima pratica edilizia trovata in Comune con licenza del 1962 autorizza 6 appartamenti al piano secondo, ma le "latrine" sono separate dagli appartamenti e hanno accesso dal ballatoio.

Nel regolamento condominiale si precisa a pag 2 che "l'area dei servizi incorporati in proprietà privata si intende parte dell'unità stessa solo se supportata da delibera condominiale".

L'attuale Amministratore, purtroppo, non sa nulla e non ha traccia di alcuna delibera in merito all'appartamento oggetto di esecuzione (vedi risposta allegata).

NOTA BENE:

A questo punto dalla documentazione reperita non si evince come e con quale autorizzazione la superficie della latrina sul ballatoio sia stata annessa alla superficie dell'appartamento e i due bagni, interno ed esterno, siano stati uniti.

Le opere interne all'appartamento, visto che ad oggi non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa, possono essere sanate con una pratica CILA in sanatoria per modifiche interne e poi relativo docfa per diversa distribuzione di spazi interni.

Per quanto riguarda l'aumento di superficie bisogna verificare se la superficie della latrina sia

ancora di proprietà condominiale o sia stata venduta con qualche atto antecedente all'ultima compravendita a qualcuno dei precedenti proprietari e, in seguito, se la superficie appartiene ancora al condominio, il condominio potrebbe vendere o cedere la suddetta superficie a quelli che diventeranno i proprietari dell'appartamento e, successivamente, i nuovi proprietari con una pratica edilizia Cila per modifiche interne ed esterne e per fusione potranno regolarizzare la situazione e accatastare il tutto con un docfa per ampliamento e diversa distribuzione interna.

In caso contrario bisognerà ristabilire lo "status quo ante" cioè suddividere in due l'attuale bagno e ristabilire l'ingresso al wc sul ballatoio dalla porta sul ballatoio.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna/ampliamento

Descrizione delle opere da sanare: demolizione e costruzione tavolati

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA/AMPLIAMENTO: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità catastale: L'appartamento NON è conforme alla scheda catastale depositata.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al momento del sopralluogo nell'appartamento si è riscontrato che il tavolato che divide l'ingresso/soggiorno dal bagno arriva fino al tavolato che divide l'ingresso/soggiorno dalla camera, e manca il tavolato che divideva il bagno dell'appartamento dal bagno "condominiale" con accesso dal ballatoio.

Probabilmente è stata chiusa la porta di accesso al bagno sul ballatoio ed è stato demolito il tavolato che divideva il bagno sul ballatoio dal bagno dell'appartamento per creare un unico bagno.

Delle modifiche interne descritte non è stata trovata alcuna pratica edilizia (vedi risposta Comune di Milano allegata), né alcun condono.

L'ultima pratica edilizia trovata in Comune con licenza del 1962 autorizza 6 appartamenti al piano secondo, ma le "latrine" sono separate dagli appartamenti e hanno accesso dal ballatoio.

Nel regolamento condominiale si precisa a pag 2 che "l'area dei servizi incorporati in proprietà privata si intende parte dell'unità stessa solo se supportata da delibera condominiale".

L'attuale Amministratore, purtroppo, non sa nulla e non ha traccia di alcuna delibera in merito all'appartamento oggetto di esecuzione (vedi risposta allegata).

NOTA BENE:

A questo punto dalla documentazione reperita non si evince come e con quale autorizzazione la superficie della latrina sul ballatoio sia stata annessa alla superficie dell'appartamento e i due bagni, interno ed esterno, siano stati uniti.

Le opere interne all'appartamento, visto che ad oggi non è stata trovata alcuna pratica edilizia relativa, possono essere sanate con una pratica CILA in sanatoria per modifiche interne e poi relativo docfa per diversa distribuzione di spazi interni.

Per quanto riguarda l'aumento di superficie bisogna verificare se la superficie della latrina sia ancora di proprietà condominiale o sia stata venduta con qualche atto antecedente all'ultima compravendita a qualcuno dei precedenti proprietari e, in seguito, se la superficie appartiene ancora al condominio, il condominio potrebbe vendere o cedere la suddetta superficie a quelli che diventeranno i proprietari dell'appartamento e, successivamente, i nuovi proprietari con una pratica edilizia Cila per modifiche interne ed esterne e per fusione potranno regolarizzare la situazione e accatastare il tutto con un docfa

per ampliamento e diversa distribuzione interna.

In caso contrario bisognerà ristabilire lo "status quo ante" cioè suddividere in due l'attuale bagno e ristabilire l'ingresso al wc sul ballatoio dalla porta sul ballatoio.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione/costruzione tavolati/fusione

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

COSTI INDICATIVI LAVORI EDILI PER RISTABILIRE LO STATUS QUO ANTE A CORPO:

- costruzione tavolato interno a divisione due bagni (condominiale su ballatoio e interno all'unità)
- demolizione impianto idrico sanitario esistente
- rifacimento impianto idrico wc abitazione (water, bidet, lavabo, doccia)
- rifacimento impianto idrico wc ballatoio (water, lavamani)
- apertura porta wc ballatoio
- sistemazione rivestimenti in piastrelle

Costi indicativi totali: € 5.000,00

Note sulla conformità edilizia: Poiché non si è trovata alcuna pratica relativa alle modifiche interne si **NON SI PUÒ AFFERMARE CHE** l'unità sia conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

VALUTAZIONE CORPI:

A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO+SO-LAIO	47,00	€ 1.150,00	€ 54.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.050,00
Valore corpo			€ 54.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A: APPARTAMENTO PIANO 2 PIU' SOLAIO PIANO 3	Abitazione di tipo popolare [A4]	47,00	€ 54.050,00	€ 54.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 2.702,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/lavori edili: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità per la presenza di un solo ingresso e l'impossibilità di crearne un altro NON è comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 39.847,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 40.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 32.000,00

Data generazione:
21-01-2019

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari