
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:
OMISSIS

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**

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: € 45.000,00

Prezzo da occupato: € 36.000,00



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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA SCANINI ALESSANDRO, 15 - MILANO - Stato Civile: CONIUGATA - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione legale, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA SCANINI ALESSANDRO, 15 - MILANO - Stato Civile: CONIUGATO - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione legale, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 368, particella 163, subalterno 15, indirizzo VIA ALESSANDRO SCANINI n. 15 piano: 2-3; comune MILANO, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 VANI, superficie 62 MQ, rendita € 193,67

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/07/2006 , REP 3 [REDACTED] Trascrizione n.

[REDACTED] del 18/07/2006- NOTAIO [REDACTED] con il quale La Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] vendeva ai Sigg. OMISSIS.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32,67

Confini:

APPARTAMENTO: NORD cortile comune, SUD Via Scanini, EST proprietà di terzi, OVEST altra unità.

SOLAIO: NORD corridoio comune, SUD Via Scanini, EST altra unità, OVEST altra unità.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova in un quartiere periferico, quartiere BAGGIO, situato nella zona NORD OVEST di Milano. Il quartiere è costituito da palazzine a 2/4 piani in parte ad uso residenziale, in parte ad uso terziario. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: PARCO DI BAGGIO (BUONA)



Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: NESSUNO.
Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.
Attrazioni storiche: NESSUNA.
Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 67 FERMATA VIA RISMONDO DA BAGGIO, M 220

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato **SENZA TITOLO** dalla Sig.ra **OMISSIS**

Note: L'unità è occupata senza titolo.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, non risultano registrati contratti di Locazione come dante causa per i SiggOMISSIS (vedi allegato).

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]
R [REDACTED]

Derivante da: 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: £ 280.000.000; Importo capitale: £. 140.000.000 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 17/02/2000 ai nn. [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di [REDACTED] contro **OMISSIS;**

Derivante da: 176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Importo ipoteca: €. 300.000,00; Importo capitale: €. 150.000,00 ;
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 18/07/2006 ai nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** **OMISSIS;**

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 06/02/2014 ai nn. [REDACTED]



- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro OMISSIS;

Derivante da: 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto/trascritto a MILANO 1 in data 11/11/2016 ai nn. [REDACTED]

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: 740,00 €

Spese straordinarie deliberate:

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi: 25.500,00 €. circa. Le spese condominiali insolte ammontano a €. 22.500,00 di cui €. 586,77 a carico dei Sigg. OMISSIS

Millesimi di proprietà: 32,67

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità non è accessibile ai disabili poichè è posta al primo rialzato con alcuni gradini da salire per raggiungere l'ingresso e la scala è priva di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: NON Presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

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

Avvertenze ulteriori: Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano risulta altro procedimento RG 4038/2013, estinto, pendente su OMISSIS.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a MILANO il [REDACTED] da [REDACTED] 10/07/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 18/09/1991, ai n rep. 46.237/3.300; trascritto a MILANO 1, in data 01/10/1991, ai nn. 3 [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a MILANO il [REDACTED] dal 10/07/1998 al 18/12/1998 . In forza di verbale di separazione con assegnazione beni - n rep. 4577/97;



Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] dal 18/12/1998 al 28/01/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 18/12/1998, ai n rep. 5316; trascritto a MILANO 1, in data 08/01/1998, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] dal 28/01/2000 al 07/07/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO in data 28/01/2000, ai n rep. 72157; trascritto a MILANO 1, in data 17/02/2000, ai nn. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, in data 07/07/2006, ai N REP. REP 322186/13205; trascritto a MILANO 1, in data 18/07/2006, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 181526/32

Intestazione: FRATELLI RANZANI

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Licenza occupazione: N. 17 data 12/01/1933

Numero pratica: 189973/59

Intestazione: SOCIETA' IMMOBILIARE PREMUDA

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: SOPRALZO E LOCALI AD USO ABITAZIONE
data 29/10/1959

Numero pratica: 117727/62

Intestazione: IMMOBILIARE SCANINI

Tipo pratica: LICENZA PER OPERE EDILIZIE

Per lavori: SOPRALZO VERSO CORTE
data 13/02/1962

Licenza occupazione: N. 934 data 04/12/1967

7.1 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

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.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	21-11-2012
Zona omogenea:	TUC - TRF
Norme tecniche di attuazione:	TRF: tessuto urbano di recente formazione - ART. 2.1.a.ii ADR: TESSUTII COMPATTI A CORTINA – ART. 15.2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni: a. la costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente alla costruzione. Per le facciate degli edifici in cortina che prospettano su cortili, non è richiesta la verifica del rapporto tra superficie del cortile e superfici delle facciate che vi prospettano;



	<p>b. l'edificazione in tutto o in parte all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina ed è tenuta all'applicazione delle regole di definizione delle distanze tra edifici in relazione alla loro altezza e della disciplina dei cortili previste dal Regolamento Edilizio, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione;</p> <p>c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.</p> <p>NON VINCOLATO</p>
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:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano secondo piu' solaio piano terzo) è situato in una palazzina con cortile interno, di n. 4 piani fuori terra, situata nella zona NORD OVEST di Milano, in Via Scanini, 15, quartiere Baggio.

La palazzina è stata edificata ante 1 settembre 1967, le facciate esterne ed interne sono in intonaco plastico, i serramenti sono parte in alluminio, parte in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto in muratura.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Scanini attraverso un portone in alluminio e vetro pedonale che porta al cortile interno e da qui si attraverso una scala interna si accede all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO – PIANO SECONDO PIU' SOLAIO PIANO TERZO (fg. 368, part. 163, sub 15)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano secondo (ingresso,/soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno) e un solaio al piano terzo.

INGRESSO/SOGGIORNO/PRANZO/COTTURA: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati, soffitto controsoffittato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso in legno rinforzato, lo spazio cottura ha i muri in parte rivestiti in piastrelle;

CAMERA : pavimento in piastrelle ; muri intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro;



BAGNO : pavimento in piastrelle; muri parte rivestiti in piastrelle, parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno e vetro.

Il bagno è a cinque elementi (water, bidet, lavabo, doccia, lavatrice).

NOTA BENE: Il bagno interno all'appartamento è stato unito alla superficie della latrina che aveva accesso dal ballatoio, la porta di accesso sul ballatoio è stata chiusa e si è ricavata una piccola finestra.

In Comune non si è trovata alcuna autorizzazione edilizia con la quale siano state richieste queste modifiche e sia stata inglobata la superficie condominiale della latrina sul ballatoio nella superficie dell'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: VIA SCANINI ALESSANDRO, 15 - MILANO - Stato Civile: CONIUGATA - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione legale, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: VIA SCANINI ALESSANDRO, 15 - MILANO - Stato Civile: CONIUGATO - regime: sull'atto di compravendita è dichiarato comunione legale, ma il matrimonio non figura trascritto in Italia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa appartamento mq 42,00, solaio mq 20 (**Nota Bene:** la superficie del solaio è stata ricavata dalla scheda catastale in quanto non è stato possibile eseguire il sopralluogo, perché il residente era privo delle chiavi di ingresso).

E' posto al piano: 2/3

L'edificio è stato costruito ante 1 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: epoca non nota

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni, ma necessita di una messa a norma degli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: scarse



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **discrete**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **scarse**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **sufficienti** conformità: **non è stato reperito il certificato di conformità**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	SCARSO
Potenza nominale	NON NOTA
Epoca di realizzazione/adequamento	NON NOTA
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
SOLAIO	sup lorda di pavimento	20,00	0,25	5,00
		62,00		47,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2017

Zona: E5 MILANO – SUBURBANA BAGGIO/QUINTO ROMANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: APPARTAMENTO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****SINTETICO COMPARATIVA:**

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **OTTOBRE 2018** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di COMUNE DI MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 -
 €. 1.400,00 - 1.600,00 - Zona E 5 MILANO – SUBURBANA BAGGIO/QUINTO ROMANO

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi da ristrutturare,
 primo semestre 2018 - €.1.150,00 -1.500,00 - Zona Baggio/Quinto romano;

Altre fonti di informazione:

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.000,00 – 1.500,00

Borsino immobiliare nazionale- appartamenti di tipo economico da ristrutturare €. 1.100,00 -
 1.250,00 - zona Baggio/Quinto Romano.

8.3 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:	€ 5.000,00
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: € 44.847,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 45.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 36.000,00

Allegati

Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.41409/2016 del 19/09/2016

Allegato 2: nota di trascrizione nn. 73860/49916 del 11/11/2016

Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 19/09/2018

Allegato 4: certificazione notarile Notaio [REDACTED] - 01.12.2016

Allegato 5: atto di provenienza

Allegato 6: estratto di mappa PART 163

Allegato 7: visura storica per immobile sub 15

Allegato 8 : scheda catastale appartamento sub 15

Allegato 8A : scheda stato attuale appartamento sub 15

Allegato 9 verifica contratti d'affitto

Allegato 10: Pratiche edilizie

Allegato 11: Scheda Dati Immobili appartamento sub 15

Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli appartamento sub 15

Allegato 13: Certificati residenza, no pendenze penali

Allegato 14: Fotografie

Allegato 15: planimetria Via Scanini, 15

Allegato 16: lettera informativa creditori

Allegato 17: verbale sopralluogo

Allegato 18: spese condominiali

Allegato 19: mail creditori

Data generazione:

01-10-2018

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

