

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1363/2017

data prima udienza comparizione: 06-02-2018 ore 13.00

Giudice Esecutivo: [REDACTED]

Custode Giudiziario: avv. Daniela NOTARO

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 bene 01– via Caldera, 132 – Milano, A/3

## INDICE SINTETICO

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA  
 via Caldera 132 – Milano, A/3  
 Lotto: 001 – Bene 01  
 Categoria: abitazioni di tipo economico [A3]  
 Dati catastali bene 01: foglio 329 particella 183, subalterno 19, cat. A/3, Cl.1, vani 4,  
 RC € 320,20;
2. CONFORMITÀ CATASTALE: NO
3. DESCRIZIONE SOMMARIA
4. L'edificio è ubicato nella periferia ovest Milanese poco distante dalla via Novara. Servizi primari e secondari garantiti. Sono presenti supermercati (10 min), e i servizi primari per l'abitabilità della zona. Non distante sono poi raggiungibili centri commerciali di rilievo, l'ospedale S.Carlo.
5. STATO DI POSSESSO: LIBERO  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
9. PRATICHE EDILIZIE  
 conformità edilizia: SI  
 conformità urbanistica: SI
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO  
 Criteri di stima,  
 Fonti d'informazione,  
 Valutazione corpi,  
 Adeguamenti e correzioni alla stima,  
 Prezzo base d'asta
11. PREZZI  
**Prezzo base d'asta del lotto:** [REDACTED]  

<b>Prezzo sul libero mercato – stima (arr. x eccesso)</b>	<b>€ 71.500,00</b>
Prezzo consigliato per la vendita (esecuzione) dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (* arr. x eccesso)	<b>€ 63.000,00</b>
Prezzo consigliato per l'esecuzione in caso di immobile occupato" * (arr. x difetto) 15% scorporo	<b>€ 56.000,00</b>
12. ALLEGATI ALLA CTU



**Area urbanistica:** residenziale a normale locale con discreta possibilità di parcheggio.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Servizi offerti dalla zona** (servizi di supporto alla residenza): si.

A poca distanza ci sono il sedime della SPexSS11 e la A50 .

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e rurali

**Importanti centri limitrofi:** Quarto Cagnino, Figino, Villaggio Cavour

**Collegamenti pubblici e privati:** Raggiungibile dal centro di Milano con 16 + 80.

**Attrazioni paesaggistiche:** campagna circostante, Parco della Cave, Bosco in città e Parco di Trenno (Aniasi)

**Attrazioni storiche:** /

#### 4. STATO DI POSSESSO: LIBERO

Note: durante il sopralluogo, svoltosi il **19 dicembre 2017** alle ore **14,30** alla presenza del sottoscritto e del custode giudiziario, avv. D.Notaro [REDACTED] si è verificata la presenza di un inquilino non identificabile.

L'immobile risulta essere **LIBERO** da contratti di locazione come da interrogazione presso Agenzia delle Entrate del 4/12/2017 con esito negativo (a nome di entrambe gli esecutati non esistono registrati contratti di locazione).

Si è avuto accesso a tutti i locali dell'appartamento tranne alla soffitta/solaio, come riportato al punto **2.** di questa relazione.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 5.1 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 e non segnalati

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: /

##### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura come da certificazione notarile ex art.567 C.P.C. del 18/07/2016, redatta dal notaio [REDACTED] agli atti, verificate anche dalla Ispezione ipotecaria svolta dal sottoscritto il 23/11/2017 come segue:

Immobile : Comune di Milano (MI) Tipo catasto : Fabbricati

**Foglio : 329 - Particella 183 - Subalterno 19** Periodo da ispezionare: dal 01/01/1967 al 23/11/2017 - Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate ulteriori restrizioni: /

Antecedente a ciò compare solo: TRASCRIZIONE del 24/12/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 07/03/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**5.2.1 Iscrizioni:**

ISCRIZIONE N. 14890/3251 del 07/03/2005 nascente da ipoteca

volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto

notarile pubblico del 02/03/2005 di cui al rogito del Notaio

[redacted] Milano, [redacted]

A favore di [redacted] società cooperativa

per azioni a responsabilità limitata, con sede in Vicenza

codice fiscale [redacted] domicilio eletto in Vicenza, via

Contro [redacted] nato a [redacted] codice

fiscale [redacted] e [redacted] nato

[redacted] codice fiscale [redacted]

Capitale euro 126.000,00 ipoteca euro 252.000,00 - durata 25

anni

**5.2.2 Trascrizioni:**

TRASCRIZIONE N. 45195/30624 del 05/07/2016 nascente da

verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale

giudiziario presso la corte d'appello di Milano, in data

19/05/2016, [redacted]

A favore di [redacted] con sede in

Vicenza, codice fiscale [redacted]

Contro [redacted] nato a in [redacted] codice

fiscale [redacted] e [redacted] nato [redacted]

il [redacted] codice fiscale [redacted]

**5.2.3 Altre trascrizioni:**

**5.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: effettuata al 23/11/2017**

**5.3 Misure Penali**

Nessuna

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale annuali stimate dall'amm.ne in nomina ( [REDACTED]

Le spese condominiali annue ammontano a € **1.600/1.700**;

**Spese CONDOMINIALI SCADUTE:)** = **2.714,03 €** (come da prospetto allegato) – **“ALLEGATI ALLA CTU”**

**Millesimi:**

**32,47**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – ascensore al piano ma gradini in entrata androne –**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente ed allegata copia in **“ALLEGATI ALLA CTU**

**Indice di prestazione energetica:** presente in copia (*valida fino a 10/11/2018*)

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

**Avvertenze ulteriori:** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

➤ **Proprietari attuali e precedenti:**

a seguito delle ispezioni effettuate nei registri immobiliari catastali, aggiornate al 23/11/2017, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobiliari pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto e riportato nella certificazione notarile del 18/07/2016, redatta dal notaio [REDACTED], agli atti.

Proprietari attuali: atto compravendita 02/03/2005 RP 8592 RG [REDACTED]

\* Agli esecutati [REDACTED] indicata come [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 02/03/2005, notaio [REDACTED] di Milano, [REDACTED] trascritto in data 07/03/2005 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a Pisa il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Proprietari precedenti: atto compravendita 28/11/1972 [REDACTED]

\* [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 28/11/1972, notaio [REDACTED] Milano, [REDACTED] trascritto in data 20/12/1972 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato a Milano il [REDACTED]

## 8. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di provenienza si evince quanto segue: *"ai sensi e per effetti della legge 28 febbraio 1985 numero 47, E successive modifiche e integrazioni, nel di D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n.301, che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967; che successivamente l'unità immobiliare suddetta non ha subito variazioni volumetriche, statiche e di destinazione d'uso fino ad oggi."*

Il **23/11/2017** è stata richiesta visura degli atti originari (Atti di Fabbrica), **ACCESSO AGLI ATTI DEL 12/2/18 integrata perizia con allegati in PCT.**

Alla visura degli atti di fabbrica in comune sono stati verificati I seguenti documenti: **atti contenenti concessione edilizia, planimetrie di confronto progettuali, relazioni di calcolo e collaudi**

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: SI

Dal confronto delle planimetrie allegate e presenti nel fascicolo degli Atti di Fabbrica si è potuto constatare che le planimetrie dell'immobile rilevato (*oggetto della procedura*) hanno lo stesso impianto planimetrico del progetto iniziale licenziato nel 1960.

**RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI LICEZZATE DALLA CONCESSIONE:** data la presenza di difformità planimetriche non dichiarate ma sanabili, si potrebbe agire con due soluzioni differenti:

1. senza il tavolato abbattuto rimane un rapporto tra superficie di pavimento e superficie aero/illuminante > ad 1/8, minimo consentito dal R.E. di Milano (art. 103 comma 2 *"Le parti apribili dei serramenti occorrenti per l'aerazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate al lordo del telaio degli infissi, non possono essere inferiori a 1/10 del piano di*

calpestio degli ambienti medesimi e art. 105 "L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista e nei locali agibili tale requisito si considera soddisfatto quando la superficie totale dell'apertura finestrata, misurata convenzionalmente alla luce architettonica de-tratta l'eventuale porzione ad altezza inferiore a 60 cm dal pavimento, sia pari ad almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale interessato..."). A ciò seguirebbe che l'importo forfet-tario per la sanabilità implicherebbe una "sanatoria" dell'intervento realizzato in data conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazio-ne, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016)"- Comune di Milano modulo SCIA in sanatoria con un versamento minimo di € 1000,00 di sanzione più le spese del professionista che se ne occuperebbe (circa € 2000).

2. Ripristino del tavolato abbattuto compreso reinserimento della porta di passaggio tra disimpegno e cucina/soggiorno con un costo per l'impresa stimato intorno agli 800/1000 €.

## 8.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:SI

### Abitazioni di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico approvato:	<b>PGT</b>
In forza della delibera:	tavole aggiornate relative alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017 Nuovi Aggiornamenti Delibera di C.C. n.24/2017
Zona omogenea:	
Strumento urbanistico adottato:	C.C. n.24 del 11/09/2017 e pubblicate sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017
Immobile soggetto a convenzione:	Si del 15/01/1973
Estremi delle convenzioni	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urba-nistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commercia-bilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattui-zioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>Si inserito in Zone ARU ambiti di rinnovamento urbano, titolo secondo Terzo articolo 17. 2</b>

**Note sulla conformità:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna



Impianto a norma	<b>no</b> (anteriore LEGGE 5 marzo 1990, n.46 Norme per la sicurezza degli impianti)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No, non fornita
Note	

Esiste impianto di riscaldamento	SI – centralizzato regolato con valvole contabilizzatrici
Tipologia di impianto	in parte a radiatori in ghisa modulari
Stato impianto	mediocre vista esterna – funzionale
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	<b>no</b>
ACS PRESENTE	Caldaietta Vaillant Mag – non sono stati trovati i report dei periodici controlli

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	<b>NO</b>
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	<b>no</b>

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	<b>SI al piano</b>
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

**N.B.** Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

Analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare)

## 9.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;

Banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare MILANO – Milano Suburbana/Baggio, Q. Romano/Muggiano - Cod. Zona E5 – Microzona: n. 0 – Civile/residenziale;

Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA – 1° semestre 2017 – Baggio-Quinto Romano compravendita;

Parametri medi di zona per **destinazione principale** (€/mq.): come da allegati alla procedura (appartamento):

- Agenzia Entrate Territorio **€/mq 1.400/1.650** (fasce miste)

- TeMA Osservatorio Immobiliare **€/mq 1.200/1.500**

- Agenzia di zona (Milano zona specifica) **€/mq 1.950/1.300**

- Borsino immobiliare **€/mq 1.399** (fasce miste)

## 9.3 Valutazione corpi:

A. abitazione[A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

analogico comparativo tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare)

Destinazione	Sup rilevata	Coeff.	Sup. Reale Equivalente di calcolo
appartamento	48,46	1	<b>48,46</b>
cantina	12,39	0,20	<b>2,48</b>
<b>TOTALE MQ box</b>	<b>50,94</b>		

<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
--	-----	---------------------------

Totale Abitazione valutato: **mq 50,94**

Tutto ciò considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile (*ottimo interno ed esterno*) e infine considerando la posizione dell'appartamento rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori forniti dalla letteratura di riferimento,

**Valutazione €/mq 1.400**

Destinazione	Sup . equivalente	Valore di stima arrotondato
Residenziale	mq 50,94	
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 50,94</b>	<b>€ 71.316,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima MERCATO INTERO:**

Riduzione del valore del 5% (abit.), dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5% )	<b>€ 3.550,10</b>
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita comunicate dall'attuale amm.ne	<b>€ 2.714,03</b>
a) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>€ 2.000,00</b>
b) Ripristino situazione catastale originaria	<b>€ 800/1000</b>
Totale decurtazioni di cui sopra: <b>ipotesi a)</b>	<b>€ 8.264,14</b>
Totale decurtazioni di cui sopra: <b>ipotesi b)</b>	<b>€ 7.264,14</b>

Giudizio di comoda divisibilità: **Il bene non è comodamente divisibile**

**10. Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Prezzo sul libero mercato – stima</b> ( <i>arr. x eccesso</i> )	<b>€ 71.500,00</b>
Prezzo consigliato per la vendita ( <i>esecuzione</i> ) dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ( <i>* arr. x eccesso</i> )	<b>€ 63.000,00</b>
Prezzo consigliato per l'esecuzione in caso di immobile occupato" ( <i>* (arr. x difetto) 15% scorporo</i> )	<b>€ 56.000,00</b>

Data generazione:

28-12-2017 + 14/02/2018 integrazioni

L'esperto alla stima  
arch. [REDACTED]

11. ALLEGATI ALLA CTU

1. ATTO PROVENIENZA, NOTA DI TRASCRIZIONE e ACE
2. PLANIMETRIA-VISURA STORICA-SUP.LORDA CALCOLATA-MAPPA
3. ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/01/1967 al 06/12/2017
4. SOSPESI AMMINISTRAZIONE + richiesta documentazione [REDACTED]
5. PEC RICHIESTA ACCESSO ATTI 24/11/17
6. DOCUMENTI ATTI DI FABBRICA - ABITABILITA' - SANATORIE
7. ESTRATTI PGT GARBAGNATE
8. RICHIESTA E RISPOSTA LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE CONTRATTI LOCAZIONE
9. VALUTAZIONI PUBBLICATE
10. ALLEGATO FOTOGRAFICO
11. DICHIARAZIONE CTU
12. LIQUIDAZIONE CTU
13. ACE COPIA E VERIFICA ACE 2009

