

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 892/2017

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa SIMONA CATERBI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21 maggio 2019 alle ore 10.30

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO

Bilocale al piano secondo con vano cantina al piano interrato
sito in zona Corso Lodi, nella parte sud – est di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 02 36 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	4
Appartamento con cantina.....	5

si completa dei seguenti allegati

all. A) Attestazione di invio della relazione di stima

all. B) Contratti di locazione

all. C) Fotografie interne ed esterne

all. D) Atto di provenienza

all. E) Certificazione Energetica

all. F) Planimetrie

all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, lì 23 aprile 2019

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)	Quota di 1/1 del diritto di proprietà
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento con cantina P2-S1</i>	58,70	52,87	€ 97.809,50
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO <i>Appartamento con cantina P2-S1</i> <i>(arrotondato)</i>	58,70	52,87	€ 97.800,00 se libero € 73.350,00 se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Composto da

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

Indirizzo: Via Arcivescovo Romilli, 16 – Milano - 20 139

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 555, particella 318, subalterno 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52 mq, rendita € 343,44

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

l'immobile è occupato da terzi senza titolo

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

Catastale: conforme

Edilizia: conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

costruzione iniziata in data antecedente al primo settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

non risultano contratti di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED] 150

- CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED] 101

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

nessuno comproprietario oltre all'esecutato

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P2-S1*

verificata la continuità delle trascrizioni



- Corpo -

Appartamento con cantina
(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Arcivescovo Romilli, 16 – Milano (MI) – 20 139

Piano

Piano Secondo e Interrato

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 555, particella 318, subalterno 25

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] ciascuno per quota indivisa pari ad un mezzo in forza di compravendita dai signori [REDACTED] in data 16 aprile 2004 con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, repertorio n. 5 [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 23 aprile 2004 ai numeri 2 [REDACTED]

La residua quota di un mezzo di proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta al signor [REDACTED] in data 5 aprile 2006 in forza di compravendita dalla signora [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] di Milano, rep. n. [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 14 aprile 2006 ai numeri [REDACTED] pertanto, il signor [REDACTED] è divenuto proprietario dell'immobile in oggetto.

L'immobile pervenne ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza di compravendita in data 15 dicembre 1999 dai signori [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] di San Giuliano Milanese, rep. n. [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 23 dicembre 1999 ai numeri [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di successione legittima della signora [REDACTED] deceduta a Milano in data 30 maggio 1999 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 11 luglio 2002 al numero [REDACTED] 99 e trascritta a Milano in data 16 febbraio 2004 ai numeri [REDACTED] Si precisa che in data 16 maggio 2000 si è fatto luogo presso la Conservatoria di Milano 1 ai numeri 2 [REDACTED] alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità della signora [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] immobile pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio.



Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

Confini

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. [REDACTED]

- dell'appartamento: "proprietà comune, altra proprietà su due lati, salvo altri";
- della cantina: "altra proprietà su due lati, proprietà comune, salvo altri".

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un appartamento sito al piano secondo in un complesso condominiale con accesso da via Arcivescovo Romilli a Milano, costituito da due locali più cucinino e un servizio igienico ed un vano cantina sito al piano interrato. L'appartamento si completa di un balcone e ha singolo affaccio su corte comune.

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile in cui è sita l'unità immobiliare è posto in via Arcivescovo Romilli 16 - Milano (GPS 45°26'15"N 9°13'13"E). Si tratta di un appartamento sito in un complesso condominiale servito da un corpo scale, realizzato in data antecedente al primo settembre 1967, in un'area residenziale e commerciale periferica, zona Corso Lodi.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (300 m), poste (500 m), Milanosport – Piscina Mincio (220 m), supermercato Carrefour Express (150 m), supermercato Conad (1,0 km), supermercato Lidl (1,2 km), asilo nido "Il nido di Be.Be" (350 m), supermercato Esselunga di via Ripamonti (1,7 km), asilo nido "Piccole Orme" (350 m), asilo nido "Giochi Sulle Nuvole" (700 m), asilo nido BabyWorld La Casetta di Marzapane (1,3 km), asilo nido "Archè Milano" (1,7 km), scuola dell'infanzia "La Giocomotiva" (3,0 km), scuola elementare Renzo Pazzani (1,4 km), ICS Fabio Filzi Scuola Primaria Wolf Ferrari (1,7 km), scuola elementare Damiano Chiesa (1,9 km), scuole elementari - Mas. Vittorino Da Feltre - Fem. M. Carlo Lorenzini (700 m), Istituto Comprensivo Marcello Candia (750 m), scuola elementare Saint Louis school (1,6 km), scuola media Lombardini (280 m), ISAD Design School (900 m), scuola secondaria superiore ITSOS Albe Steiner (850 m), IISS "Pietro Verri" di Milano - Liceo Linguistico e Tecnico Economico (1,8 km), Liceo Scientifico Statale "Albert Einstein" (1,8 km), Istituto Magistrale Statale "Gaetana Agnesi" (2,6 km), Parco Avventura Corvetto (1,6 km).

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 34 e 65 (270 m), fermata autobus 95 (400 m), fermata autobus 77 (650 m), fermata autobus 84 e 93 (950 m), fermata autobus N24 (1,4 km), fermata metropolitana linea gialla Corvetto (850 m), fermata metropolitana linea gialla Brenta (750 m), fermata stazione ferroviaria Milano Porta Romana (1,0 km), fermata stazione ferroviaria Milano Rogoredo (2,2 km), fermata tram N24 (1,4 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 27 marzo 2019, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Arcivescovo Romilli, dove si trova lo stabile in cui è sito l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Milano 4. (all. B)



Congrui ta del canone ed eventuale indennit  di occupazione

Non   stato possibile pertanto verificare la congrui ta del canone di locazione; si stima in   400,00 mensili l'entit  dell'indennit  da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALIT  VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca iscritta a Milano 1 in data 23 aprile 2004 ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] con a garanzia di un mutuo di originari Euro 133.000 in linea capitale, stipulato in data 16 aprile 2004, con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano, repertorio numero 5 [REDACTED] Si precisa che [REDACTED] ha eletto il proprio domicilio ipotecario in Milano, Piazzale Loreto n. 7/9.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto a Milano 1 in data 21 aprile 2017 ai numeri [REDACTED] promosso da [REDACTED] nei confronti dell'attuale esecutato.

CONFORMIT  CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformit  catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale.

Conformit  edilizia

L'immobile   stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967 e, come gi  si legge nell'atto di provenienza, non vi sono state modifiche successive.

In esito alla richiesta di visura atti presentata il 12/03/2019 a seguito della nomina ricevuta il 28/02/2019, si accertava che l'immobile   stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza per opere edilizie per la costruzione fabbricati di quattro, sette e nove piani fuori terra ad uso abitazione e negozi
in data 2/11/1959
Pratica n. 161210/30052
- Variante alla Licenza per opere edilizie
in data 7/06/1960
Atti 73098/2053

Il certificato di agibilit    stato fornito dal condominio

- Certificato di agibilit  N. 368
in data 14/09/2004
Atti 912262/04

Conformit  urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformit  urbanistica.



SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 3.600,00 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 150 €/mese.
- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 14.186,88.
- Non risultano spese straordinarie deliberate.
- Millesimi di proprietà: 13,070/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando l'amministrazione condominiale, risulta l'esistenza di APE registrato che si allega. (all. E)

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Appartamento

Infissi esterni in legno con tapparelle
condizioni: scarse

Infissi interni in legno e vetro
condizioni: scarse

Pavimenti in piastrelle e marmo
condizioni: discrete

Rivestimenti in intonaco e piastrelle
condizioni: scarse

Impianti

Citofonico

tipologia: audio

Riscaldamento

tipologia: autonomo

Acqua Calda Sanitaria

tipologia: autonomo con caldaia a gas

Cantina

Porta d'ingresso in legno
condizioni: scarse

Pareti intonacate a rustico
condizioni: scarse

Pavimentazione in cemento a rustico
condizioni: scarse

Impianti

Elettrico (sola illuminazione)

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	50,60	1,00	50,60
Balcone	4,90	0,30	1,47
Cantina	3,20	0,25	0,80
	58,70		52,87

Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire, in base al massimo e miglior utilizzo (HBH – High Best Use) che del bene si può fare.

Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2018

Zona: D20 - Milano Periferica / ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

Microzona: 42

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda rilevata

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Milano / MONTEGANI, CERMENTATE, VIGENTINO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 1.225,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.316,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.407,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): 1.850,00



Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/ potenziale (mq)	Superficie equivalente/ commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantina	58,70	52,87	€ 1.850,00	€ 97.809,50

VALORE DI MERCATO del lotto unico

Appartamento con cantina P2-S1

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 97.809,50
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 4.890,48	€ 92.919,03
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 0,00	€ 0,00	€ 92.919,03
Spese condominiali ultimo biennio			€ 3.600,00

