



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1195-18

promossa da: **Cond. Via Castrovillari 23 - Milano**
Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2019 ore 9:40

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

Custode: **Avv. Rossana Aceti**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aggiornamento

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione + cantina

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I754O
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via Dei Transiti 12 - Milano
Telefono: 3280451910
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali Immobile in Comune di Milano**

Bene: Via Valle Antrona n. 8 oggi via Castrovillari n. 23

Lotto: Abitazione con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/3]

Dati Catastali: foglio 414, particella 111 subalterno 55

2. **Stato di possesso:** da considerarsi libero.

L'immobile risulta disabitato. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si.

4. **Creditori Iscritti:**

Procedente: Condominio di Via Castrovillari n. 23

5. **Comproprietari:**

➤ **Nessuno**

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Importo stimato**

Prezzo da libero: € 126.000,00



Beni in Milano
Via Castrovillari n. 8

Lotto: Abitazione con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A3] sito in: Milano - (Mi), Via Castrovillari 8 - piano P - 8

Quota e tipologia del diritto

-
- Eventuali comproprietari: -Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 414, particella 111, subalterno 55

Via Castrovillari 8, piano 8° comune di Milano, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 72 mq/, rendita " 511,29

Derivanteda: Attopubblico Rep. 74856 del 21/04/2008 in atti dal 12/05/2008,

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non riscontrabili

Confini:

- cortile comune per due lati, passaggio comune, proprietà di terzi,
- altra cantina, altra cantina, passaggio comune, altra cantina.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si segnalano irregolarità in merito alla planimetria catastale e quanto riscontrato al Comune di Rho.

Regolarizzabile mediante: Nulla

Descrizione delle opere da sanare: Nulla

Note:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in periferia nella zona ovest del Comune di Milano, la zona è caratterizzata da un parcheggio centrale che precede la area comune.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale, piazzetta antistante con piccolo giardino tangenziale Ovest a pochi chilometri .

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

Attrazioni storiche: nella zona, nessuna

Principali collegamenti pubblici: Bus

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola e media distribuzione, centro commerciale, ipermercati)

Ospedale: non in zona, San Carlo Borromeo

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano con-



tratti di locazione o comodati d'uso registrati.

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:

ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 5976 Registro Generale 27322
Pubblico ufficiale Repertorio 74857/19213 del 21/04/2008 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota dispo-
nibile in formato elettronico

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 33931 Registro Generale 48538
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 20383 del 05/06/2018 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota
disponibile in formato elettronico

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 25110 Registro Generale 36704
Pubblico ufficiale MILANO 6 Repertorio 789/9990 del 11/04/2017 ATTO PER CAUSA
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in
formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Tra-
scrizione n. 27514 del 16/05/2018

Note: *Si specifica che tale trascrizione, individuata senza sub. al medesimo foglio e parti-
cella, non rientra nei beni ne ai soggetti attinenti tale procedura esecutiva.*

TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 16094 Registro Generale 27321
Pubblico ufficiale Repertorio 74856/19212 del 21/04/2008 ATTO TRA VI-
VI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 18/05/2002 - Registro Particolare 21012 Registro Generale 32894
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2948/2002 del 12/04/2002 ATTO
TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Nota di-
sponibile in formato elettronico

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: Non esiste il condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento: 2.318,51

Spese condominiali scadute ed insolite degli ultimi due anni e fino alla data della stima: 4.661,96

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla



perizia: Non previste.

Millesimi di proprietà: 15,43

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì anche se limitata a apertura del vano ascensore,

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente,

Indice di prestazione energetica: - G 188,78

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-
- Cod. Fiscale:

In forza di atto di compravendita a rogito dal dott. del 21-04-2008 Rep. 74856 Sede Milano n. 16094.1/2008

Precedenti proprietari:

derivante da Voltura d'ufficio del 12/04/2002 Prot. N. MI0830619 Boltura in atti del 15/10/2008 Rep. 2948 Rog. Trib. Sede: sede rett. Trascrizione N. 21012 Del 12/04/2002 (85296.1.2008). Proprietà 50/100

Proprietà 5000/1000 . in strumento di atto pubblico del 12/04/2002 Trascrizione in atti 21-11-2002 Rep. N. Rogante Trib. Milano sede: Milano , verbale di sep. Consensuale con assegnazione Beni (21012.1.2002)

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, con

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, con

Derivante da scrittura privata del 01-02-1993 prot. 933733 Voltura in atti del 22/10/2001 Rep. 130782 Rogante : sede Milano reg. Mi n. 2749 del 9-02-1993 (n.312773.1.1996)

. Coniugi in comunione Legale fino al 01/02//1993

. Coniugi in comunione Legale fino al 01/02//1993
Scrittura privata del 4/06/1966 voltura in atti del 21/09/1988 Rep. N. 198036 Rog. Sede Mi reg. Vol. 2 n. 33710 del 16/06/1986 (119972/1986)

proprietà 10000/10000 fino al 4/06/1986
Derivante da: atto Pubblico del 22-12-1977 Voltura in atti dal 9-09-1988 Rep. N. 244376 Rogante +: , sede Milano n. reg. P.u, Sede Mi n. 20507 del 29-12-1977 (n.29536/1978)

C.f. FINO LA 22-12-1977

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1967. Edificato 11-10-1963, N 1500 del 30/06/65 (Atti. N 229691/25514/63 . 147946/3321/74, rilasciato alla Soc.

Successive modifiche:

Licenza di Abitabilità: si presente, a decorrere dal giorno 21/11/1996



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A/3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità
Note sulla conformità edilizia: - Conforme

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A/3]

L'immobile ha accesso da un portone posto al piano terra, dal quale si arriva da androne comune condominiale. E' posto al piano ottavo di un edificio a 9 elevazioni fuori terra. A esso si accede da un corpo scala comune. L'unità abitativa è composta da un ingresso a dx cucina, soggiorno unico, camera da letto e bagno accessibile da un corridoio.

Al piano s1 si trova una cantina di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

-
- Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: - Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 26 (appartamento esclusa area cortilizia)

E' posto al piano: ottavo

E' provvisto di cantina/sgabuzzino : al piano S1

L'edificio è stato costruito: nel 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: non riscontrabile

Ha un'altezza interna di circa: 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n.10 piani complessivi di cui fuori terra n.9

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in buono stato di stato di mantenimento, e neces-



sita solo di piccola rinfrescata alle tinte, ed eventuale personalizzazione.

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile necessita di un controllo impianti, gli impianti, per quanto visionabile ad occhio nudo, sono funzionanti, ma privi di certificazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: immobile ubicato a piano ottavo materiale: per scale interne marmo ,
Solai	tipologia: soletta in c.a. condizioni: buone ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura in forati o similari - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: pvc protezione: avvolgibili / materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente / materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in forati coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento e ceramica condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: lastre di marmo condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: ad anta singola materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 1.40 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone - Note:
Pavimentazione	Ubicazione; ingresso/sogg. corridoio, letto, marmo; ceramica: bagno e cucina. Condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: non riscontrabile condizioni: non visionabile



conformità: - Note: centralizzata per il digitale terrestre(non disponibile tipologia o modello), No satellitare

Ascensore tipologia: condizioni:
conformità: si secondo indicazioni amministrazione

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: funzionante: **non presente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: sufficienti, conformità: **non a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione**
- Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.

Gas tipologia: **con tubazioni non riscontrabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia**
- Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: Non presenti
condizioni: non riscontrabile per assenza forniture conformità:
- Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo, rispettoso delle norme vigenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale				
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	70,45	1,00	70,45
Cantina	Sup. lorda di pavimento	4.50	0,30	1.35

71.80

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale e non tengono conto della superficie aggiuntiva realizzato con ampliamento del soppalco.

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: 2017

Zona: di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato min (" /mq): 1650 Ag. Entrate . 1600 Omi

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: pessimo



Valore di mercato max(" /mq): 2250 Ag. Entrate . Omi 2200

Accessori:

A.1 Cantina identificato senza numero, ma da mappa catastale posto al piano scantinato composto da un vano - ed un accesso comune condiviso con cantina adiacente .
Sviluppa una superficie complessiva di circa 4,50 mq.
Destinazione urbanistica: cantina.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - necessita di verifica . adeguamento/rifacimento

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive mod. o integr.

Note: da verificare ed eventualmente adeguare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. Si centralizzato

Tipologia di impianto: A pannelli

Stato impianto: a gas solo per la cucina ed il sanitario

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione, non riscontrabile

Impianto a norma: non riscontrabile

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Antenna: centralizzata con digitale terrestre

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico .



sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. È stata effettuata una indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il più probabile su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Omi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (" /mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

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, Parametri medi di zona per destinazione principale (" /mq.)

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A3] con annessa Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	71.80	" 1925	" 138.215,00
			€ 138.215,00

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 occulti, come da disp. del G.E. " 131.304,25
- 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: " 4.661,96
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: " 0,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 126.642,29

Prezzi di vendita del lotto nello stato di "libero": arrotondano € 126.000,00

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visura Ipotecaria
- 06) Risposta Agenzia Entrale - Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 08) Documenti Licenza d'uso ed Abitabilità
- 09) Certificazione energetica
- 10) Risposta amministratore
- 11) Onorario e spese del Ctu

Milano 19-02-19

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano



Immobile - Comune di Milano



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7





Foto n. 8



Foto n. 9





Foton. 10



Foton. 11





Foton. 12



Foton. 13





Foton. 14



Foton. 15





Foto n. 16



Foto n. 17





Foto n. 18



Foto n. 19





Foto n. 20



Foto n. 21





Foto n. 23



Foto n. 24





Foto n. 25



Foto n. 26

