
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCO BPM SPA

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep.
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/03/2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Vaghi Silvia**

RGE 889/2018

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento**

Esperto alla stima: **Dott. Ing. Stefano Ceresa**

Codice fiscale: CRSSFN55E01F205Y

Studio in: Via Paracelso 26
20864 Agrate Brianza
tel. +39 039 890 15 88

Email: studio@stefanoceresa.it

Pec: amministrazione@pec.stefanoceresa.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Comune di Milano Foglio 30, mapp. 36, sub. 17, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 5,5, mq. 83 rendita 610,71, Via Cogne 7 piano: 3-1S scala S int. 167.

Coerenze da N in senso orario

(appartamento): altra u.i.u., pianerottolo e vano scale comuni, affaccio su giardino condominiale, altra u.i.u., affaccio su giardino condominiale

(cantina): altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u., giardino comune

Intestatari:

██████████, nato in ██████ il ██████ c.f. ████████████████████, proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con ████████████████████; ████████████████████ nata in ██████ il ████████████████████ c.f. ████████████████████ in regime di comunione dei beni con ████████████████████.

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Accessori: cantina al piano interrato

2. Stato di possesso

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A (appartamento con cantina)

Possesso: Al momento dell'accesso l'appartamento era occupato da una coppia di inquilini con due figli maggiorenni.

Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, cui è stato dato riscontro con indicazione di contratto registrato al n. ██████ serie3t de ████████████████████ tra il ████████████████████ e ████████████████████.



Il contratto è stato prodotto e si allega.

Esso è stipulato per la durata di anni quattro a partire dal 01/06/2015, rinnovabile per ulteriori anni quattro nell'ipotesi che i locatori non comunichino al conduttore la disdetta.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001 -

Corpo: A (appartamento)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 72.000,00 (stato libero; € 61.200,00 (stato occupato)

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Cogne 7 – 20157 Milano

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20157

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al terzo piano scala S del condominio di Via Cogne 7 – 20157 Milano, composto da ingresso, cucina, tre camere, balcone e veranda. Doppia esposizione (E-O) Cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale di tipologia economico-popolare composto da 14 fabbricati con aree a verde e camminamenti che collegano i vari edifici tra loro.

Caratteristiche zona: zona periferica con destinazione di prevalenza residenziale.

Area urbanistica: tessuto urbano a impianto aperto (art. 15.3 PGT) formazione (anni '70) con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio ed attività commerciali - farmacie, bar-ristoranti (buona), uffici postali (buona), istituti scolastici vari livelli (buona), luoghi di culto (buona), vicinanze dell'Ospedale Sacco e Istituto Geriatrico Milanese

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.



Principali collegamenti pubblici: vicinanza ingresso A4 Torino-Trieste, zona servita da collegamenti pubblici di superficie che collegano con in centro di Milano (tempo di percorrenza circa 30 minuti)

3. STATO DI POSSESSO:

In base alla situazione rilevata al momento dell'accesso, attualmente l'appartamento è abitato da inquilini.

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 [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RINEGOZIAZIONE)

4.2.2 Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [REDACTED]
del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni:

- nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1.500,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute** € 1.572,95**Millesimi di proprietà:** le spese dell'immobile vengono suddivise in base ai vani e non ai millesimi (vedasi documentazione amministrazione)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** esiste APE condominiale che indica la classe energetica G**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** /**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED], nato in [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED] con atto Notaio Maria Bellezza di Milano nn. [REDACTED] di Rep. N. [REDACTED] di Racc. trascritto a Milano ai nn. Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], il bene è pervenuto da [REDACTED] nata [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED]
- Alle sig.re [REDACTED] il bene pervenne rispettivamente per la quota di ½ di usufrutto e per la quota di 1/2 di nuda proprietà e per la quota di ½ di piena proprietà, per atto di cessione del 06/10/1978 d [REDACTED] per atto di cessione Notaio Luciana Nocera in Rho nn. [REDACTED]

Nota: nella visura storia catastale l'intestatario risultava [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] (proprietaria fino al [REDACTED])

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto ha presentato presso l'ufficio protocollo del Comune di Milano Ufficio Condoni la richiesta di accesso agli atti di fabbrica relativamente a domanda di concessione in sanatoria al Comune di Milano in data [REDACTED] 1986 protocollo n. [REDACTED]. Tali dati sono stati reperiti nell'atto di compravendita, nel quale le danti causa [REDACTED] e [REDACTED] hanno dichiarato anche che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 1967.

Sempre dall'atto di cui sopra emerge e che é stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione e precisamente Lire 100.000 (centomila) come da bollettino postale 055 in data 11



marzo 1986 presso la Succursale 2 di Milano.

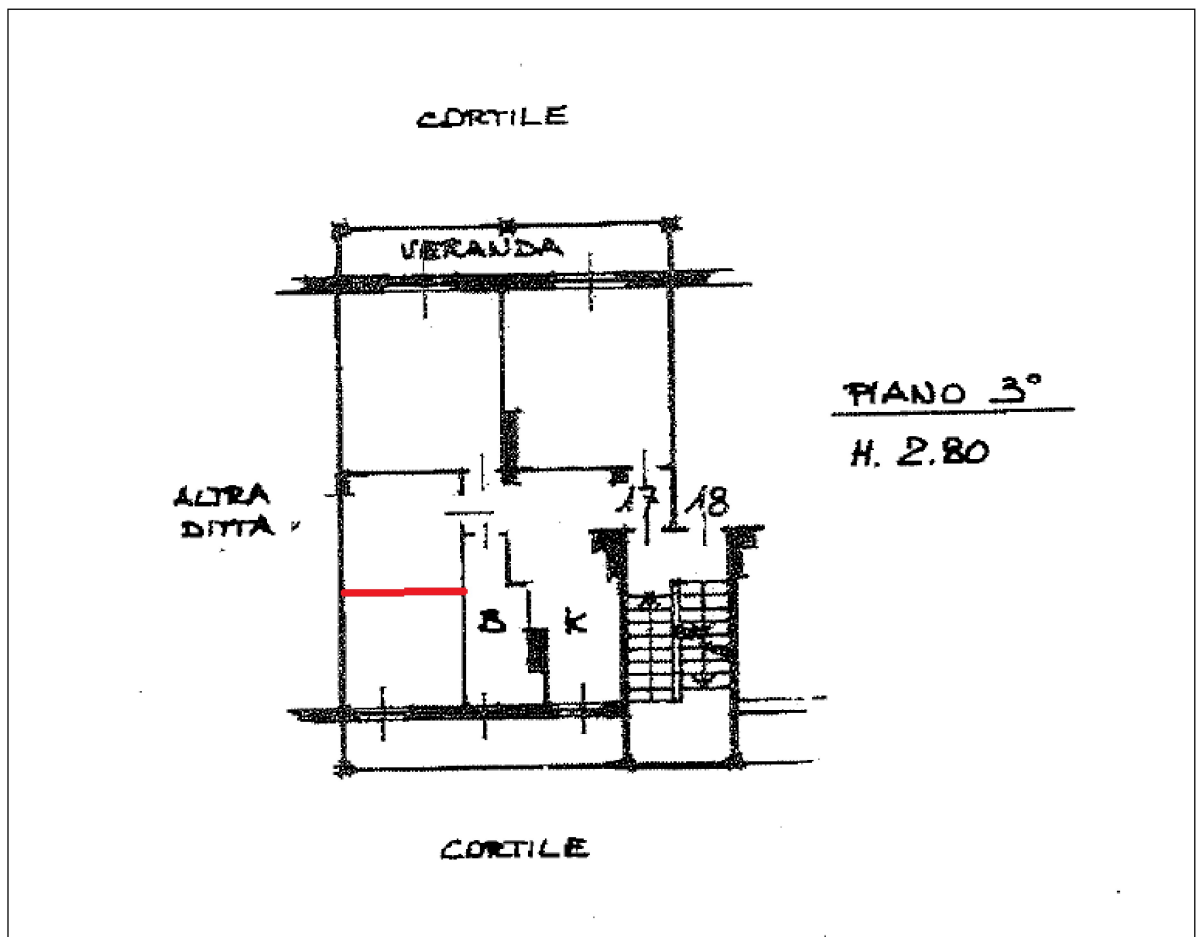
Sempre dall'atto emerge che sono stati presentati tutti i documenti prescritti dalla vigente normativa e che é stata presentata in data 20 dicembre 2006 PG [REDACTED] la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Milano.

Al momento dell'atto di compravendita non era stata rilasciata concessione in sanatoria.

L'Ufficio Condoni non ha ad oggi dato riscontro alla richiesta del sottoscritto, che si riserva di fornire un supplemento di perizia quando il Comune inviterà all'accesso agli atti.

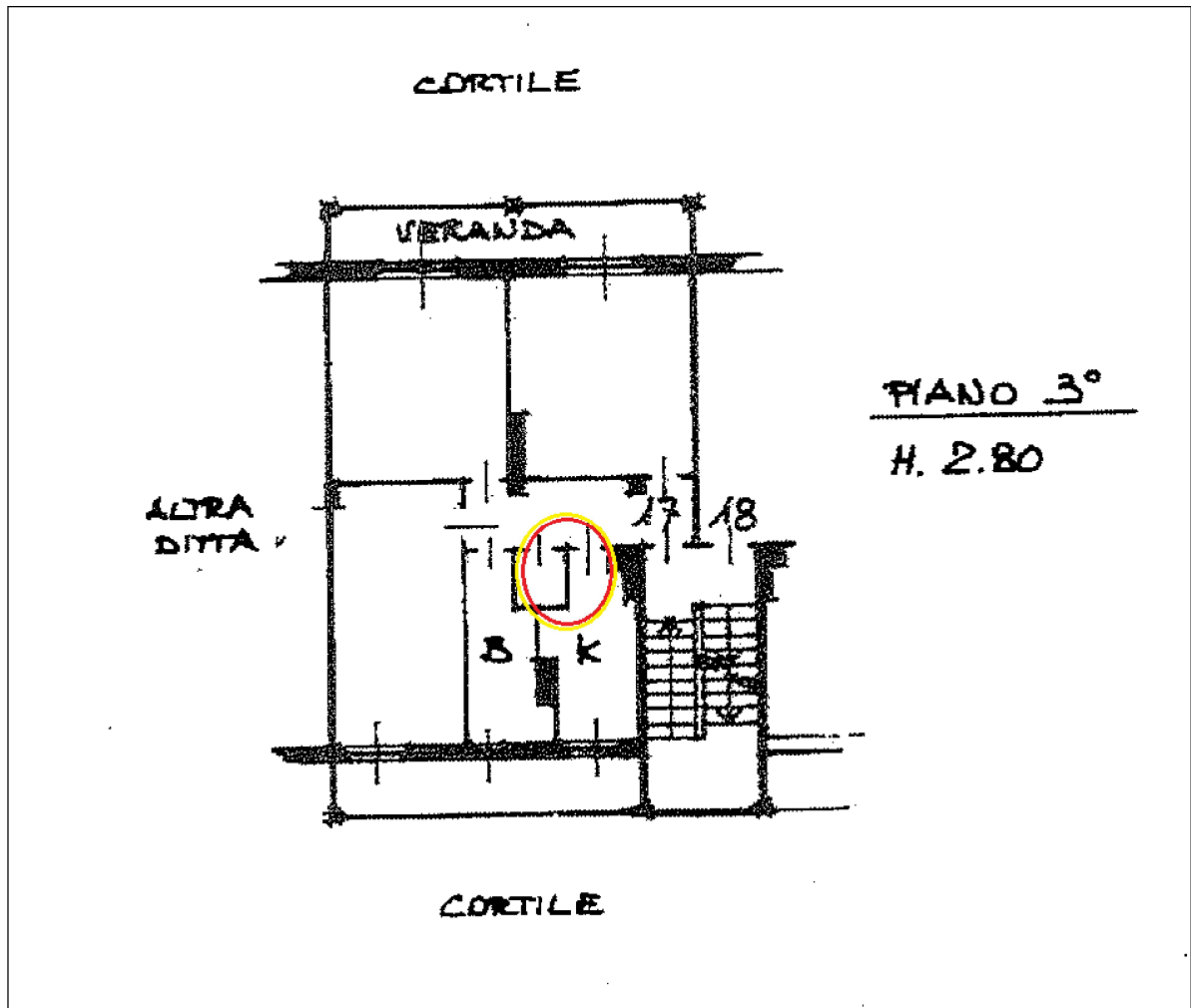
Rispetto alla planimetria catastale, risultano comunque difformità consistenti nell'abbattimento di una porzione di tramezzatura interna che ha di fatto ampliato la zona dell'ingresso e ridotto la superficie del locale cucina e nella realizzazione di una tramezza interna a dividere una delle stanze dell'appartamento. Dalla divisione di tale stanza, risulta un piccolo locale, privo di finestra, accessibile mediante la porta risultante in planimetria, ed altro locale il cui accesso avviene mediante il balcone affacciante ad est.

Naturalmente, anche qualora la situazione dell'appartamento emergente dalla planimetria catastale fosse conforme a quanto riportato negli atti presso l'Ufficio Condoni, vi è l'abuso certamente rappresentato dalla divisione della stanza (in contrasto con il regolamento igienico-sanitario). Tale abuso deve essere assolutamente eliminato mediante l'abbattimento della parete divisoria interna e il ripristino dell'originario locale.



Situazione rilevata (la parete abusiva è rappresentata dalla linea rossa)





Situazione emergente dalla planimetria catastale (la parte cerchiata è la parete non esistente nello stato di fatto)

7.1 Conformità edilizia: NO

Abitazione di tipo popolare [A4]

La costruzione dell'immobile è comunque antecedente al 1967 e rispetto alla planimetria catastale si sono riscontrate difformità che devono essere sanate e del cui costo si tiene conto in stima.

7.2 Conformità urbanistica:



Milano CAP: 20157, Via Cogne 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio vigente
Immobile soggetto a convenzione:	Nel titolo di provenienza con il quale gli odierni debitori eseguiti hanno acquistato il bene, non è riportata alcuna pattuizione particolare
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	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**
[A4]

Appartamento al terzo piano scala S del condominio di Via Cogne 7 – 20157 Milano, composto da ingresso, cucina, tre camere, balcone e veranda. Doppia esposizione (E-O) Cantina al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 75,60 (appartamento, veranda, balconi)

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato ante 1967, facente parte di un complesso di abitazioni economiche-popolari costruite in regime di edilizia economica convenzionata.

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**

Fondazioni tipologia: **c.a.**

Scale tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **discrete**



Solai tipologia: **c.a. e laterizi**

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **portone di accesso**
materiale: **alluminio e vetri** apertura: **elettrica** condizioni:
discrete
riferito a condominio

Infissi esterni tipologia: **ad anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:
tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **ad anta battente** (prevalente) materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **lastre ondulate** coibentazione: **assente**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente**
rivestimento: **intonaco**

Pavim. Esterna materiale: **asfalto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **laminato effetto legno (camera) e ceramica**
condizioni: **discrete**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola di tipo non blindato con serratura a
chiave e maniglia** materiale: **legno**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **da
sostituire**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **da
sostituire**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: gradini in **gres**



condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **non accertate** conformità: **non fornita documentazione**

Antincendio

accessibilità VV.FF.: **buona**

Ascensore

tipologia: **non esistente**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **discrete** conformità: **non fornita documentazione**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete** conformità: **non fornita documentazione**

Fognatura

tipologia: **separate** (presunta) rete di smaltimento: **tubi in PVC** (presunti) recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni non visibili** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione**

Termico

tipologia: **centralizzato condominiale** relativamente a riscaldamento; rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione** diffusione: radiator

acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma (non fornite certificazioni)

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la superficie convenzionale comprende la SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità abitativa, lo 0,25 della superficie dei balconi, lo 0,60 della veranda e lo 0,30 della superficie della cantina



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
balconi	sup lorda di pavimento	5,30	0,25	1,35
veranda	sup lorda di pavimento	6,30	0,60	3,78
cantina	sup lorda di pavimento	6,40	0,30	1,92
		82,00		71,05

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Territorio)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2018

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Borsino Immobiliare

per appartamenti economici (minor pregio) 1225

Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita in zona 1500**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima comparativa



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:
della zona di Milano.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (arrot.)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	71,05	€ 1.200,00	€ 85.260,00
				€ 85.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene

€ 80.997,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 1.572,95

Necessaria demolizione parete interna locale camera per adeguamento a regolamento igienico-sanitario

€ 1.500,00

Spese relative a regolarizzazione edilizia (posto che da accesso atti a Ufficio Condoni risulti ad oggi ancora non condonato l'abuso)

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 72.924,05

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

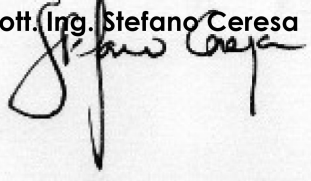
€ 72.000,00

Prezzo di vendita nello stato di "occupato"

€ 61.200,00



Data:
05/03/2019

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Stefano Ceresa


Allegati:

- 01 – elaborato fotografico
- 02 – planimetria catastale
- 03 – contratto di locazione
- 04 – ispezione ipotecaria
- 05 – titolo di provenienza
- 06 – richiesta accesso atti Comune
- 07 – visura storica catastale
- 08 – estratto di mappa
- 09 – documentazione amministratore

