
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CONDOMINIO VIA RICCIARELLI 12

contro:

[REDACTED]

N° 1233/2012 Gen. Rep.
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano
tel. 348 2643447

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: Comune di Milano Foglio 337, mapp. 82, sub. 52, z.c. 2, cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq. 50 rendita 289,22, Via Daniele Ricciarelli 12, piano T (scala 3).

Coerenze da N in senso orario: a N-E Via Dolci, a N-O u.i.u proprietà di terzi, a S-O cortile comune, a N-O u.i.u. proprietà di terzi.

Nota: in atto Notaio Cantù del 17/07/2006 con il quale gli attuali debitori eseguiti acquistarono l'immobile, è indicata anche una cantina, che tuttavia non risulta né da planimetria catastale né da visura (allegate).

Non essendo presenti all'accesso i debitori eseguiti ed essendo avvenuto l'accesso con l'ausilio di un fabbro per l'apertura della porta, non è stato possibile individuare la cantina, che quindi si omette dal presente rapporto di valutazione.

Intestatari:

██████████, nato in ██████ il ██████ c.f. ██████████, proprietario per ½

██████████ nato in ██████ il ██████ c.f. ██████████, proprietario per ½ in regime di separazione dei beni.

Bene: appartamento di due locali con cucinotto e bagno in Via Daniele Ricciarelli 12 scala D - 20148 Milano.

2. Stato di possesso

Bene: Via Daniele Ricciarelli 12 scala D – 20148 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A (appartamento)

Possesso: L'accesso è avvenuto alla presenza del Custode nominato Avv. Paolo Borlone e del fabbro da questi incaricato all'apertura della porta. L'unità immobiliare era in condizioni tali da lasciare presumere di essere abitato, ma non sono note alla sottoscritta le generalità degli occupanti.

Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, cui l'Agenzia ha dato riscontro. Non risultano registrati contratti di locazione o comodato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Creditori Iscritti: Condominio Via Ricciarelli P. Iva 95624220158

Creditori intervenuti: Banco Popolare soc. coop. (ex Banca Popolare di Novara); Agenzia delle Entrate – riscossione.

5. Comproprietari

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001 -

Corpo: A (appartamento)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001

Prezzo da libero: €

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Daniele Ricciarelli, 12 – 20148 Milano

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano CAP: 20148

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

appartamento al piano rialzato del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 12 di Via Daniele Ricciarelli, composto da ingresso, soggiorno con cucinotto, camera, bagno, balcone. Doppia esposizione (N-O S-E)

Caratteristiche zona: zona San Siro, periferica prevalenza residenziale. Tra il Quartiere Triennale 8 e il quartiere Primaticcio

Area urbanistica: tessuto urbano consolidato con parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: zona limitrofa a Viale Murillo, circonvallazione e strada che vede la presenza di numerose attività commerciali di varie categorie (farmacie, bar, ristoranti, supermercati), uffici postali (buona), istituti scolastici vari livelli (buona), luoghi di culto (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Stadio San Siro, Ippodromo del Galoppo, Lido di Milano.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana stazione di Segesta e di Lotto. Zona servita da mezzi pubblici Atm anche di superficie che collegano il quartiere con il centro di Milano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da soggetti i cui dati anagrafici non sono a conoscenza della sottoscritta.

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

Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 176.000,00 Tasso interesse annuo 4.815% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 352.000,00

A favore Banca Popolare di Novara,

Contro [REDACTED]

Iscritta a Milano 1 RG 64853, RP 14927

4.2.2 Pignoramenti:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore CONDOMINIO DI VIA DANIELE RICCIARELLI 12 IN MILANO

MILANO (MI) Codice fiscale 95624220158

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

e

[redacted] Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

A favore [redacted] Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

e

[redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro [redacted] Nata il [redacted] a [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

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: 680,00 € ca. (gest. Ord. Anno 2017/2018)

Spese condominiali scadute ed insolute a tutto il 23/05/2017: € 11.336,31

Millesimi di proprietà: 66,40 millesimi appartamento; 6,23 millesimi ascensore

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: da consultazione CENED, è stata trovata pratica che comprende i mappali del foglio 337 sub. 82, tra cui il mappale 52 oggetto della presente perizia.

Indice di prestazione energetica: non e' stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773. Affissa alla facciata condominiale vi è una targa che indica che l'immobile è in classe 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 il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

e
 [REDACTED] Nome [REDACTED]
 Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/2

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED]
 Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE
 In virtù di atto Notaio Luigi A. Miserocchi di Milano, Rep. 52405, Racc. 7079 del 17/03/1993

Fino alla data del 17/03/1993, il bene era di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza di costruzione
 Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari
 È stata inoltrata al Comune di Milano la richiesta di accesso agli atti di fabbrica.
 A tutt'oggi il comune non ha dato riscontro e pertanto la pratica edilizia non è stata visionata.

La sottoscritta ha inoltrato un sollecito, e si riserva di produrre una successiva comunicazione al Giudice se e quando il Comune chiamerà per la visione della pratica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7.

7.2 Conformità urbanistica:

Non possibile allo stato attuale esprimersi nel merito ved. Punto 7.

Milano CAP: 20148, Via Daniele Ricciarelli 12

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio approvato
Immobile soggetto a convenzione:	SI (IACP) ora ALER
Se sì, di che tipo?	convenzione Edilizia Economica Popolare
Estremi delle convenzioni:	dato da verificarsi nel corso di consultazione atti di fabbrica, a tutt'oggi non concessa dal Comune

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
Se si, quali?	/

Note sulla conformità:

La planimetria catastale disponibile è quella presentata in data 14/12/1939. Pertanto il fabbricato è stato edificato ante 1967

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Appartamento al piano rialzato, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, camera, bagno, balcone.

Coerenze da N in senso orario: a N-E Via Dolci, a N-O u.i.u proprietà di terzi, a S-O cortile comune, a N-O u.i.u. proprietà di terzi.

Superficie complessiva di circa mq. 48,00 + mq. 7,50

E' posto al piano: settimo

L'edificio è stato costruito nel: 1939

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato nel 1939, facente parte di un intervento edificatorio da parte dell'allora Istituto autonomo per le case popolari.

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **non specificato in atti**

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. condizioni: buone (presunte)
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone (presunte)
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: portone che immette all'ampio cortile condominiale materiale: legno apertura: elettrica condizioni: discrete riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: porte ad anta battente (prevalente) materiale: legno/vetro condizioni: discrete - Note: esiste solo porta della camera e del bagno
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: non possibile accedere a sottotetto per verifica
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: assente rivestimento: intonaco
Pavim. Esterna	materiale: asfalto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia con serratura semplice e non blindato materiale: legno accessori: /
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: gradini in



marmot/graniglia condizioni: **discrete**

Impianti:

Antenna collettiva

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

Antincendio

accessibilità VV.FF.: **buona**

Ascensore

tipologia: /

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **non verificabile in quanto l'unità immobiliare non è allacciata alla rete elettrica** conformità: **non fornita documentazione**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificabile il funzionamento** conformità: **non fornita documentazione**

Fognatura

tipologia: **separate** (presunta) rete di smaltimento: **tubi in grès e PVC** (presunti) recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non verificabile** condizioni: **non verificabili** 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** e gestito da ALER (già IACP) rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione**
- Note: riscaldamento centralizzato con radiatori

Acqua calda sanitaria con boiler elettrico ad accumulo, il cui funzionamento non è verificabile (unità non allacciata a rete elettrica)

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 e lo 0,30 della superficie della cantina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,50	0,25	1,87
55,50			49,87	

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

Destinazione d'uso: Economico/Popolare

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2/2017

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): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2000

Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio secondo semestre 2016

per appartamenti vecchi/da ristrutturare 1500/1900

Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita in zona 2400/2600

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa (market comparison approach)

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 economico [A3]

stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	49,87	€ 1.400,00	€ 69.810,00
				€ 69.810,00

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

€ 66.327,00

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

€ 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 64.027,00

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

€ 64.000,00

Data generazione:
07/09/2018



L'Esperto alla stima
Geom. Flavia Balestri

Allegati:

- 01 - elaborato fotografico
- 02 - planimetria catastale (non in scala)
- 07 - estratto conto spese cond.
- 04 - ispezione ipotecaria
- 05 - titolo di provenienza
- 06 - richiesta ad Age
- 07 - esito consultazione Cened
- 08 - Richiesta accesso atti Comune e sollecito

