
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di via Pico della Mirandola n. 8/A Milano**

contro:

N° Gen. Rep. 455 / 2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Categoria: A/10 ufficio

Dati Catastali: foglio 177, particella 135, subalterno 21

2 Stato di possesso

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Possesso: occupato dal debitore quindi da considerarsi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pico della Mirandola 8/A Milano 20151

Prezzo da libero: € 60.500,00



Beni in Milano**Via PICO DELLA MIRANDOLA n. 8/A Milano****Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Quota e tipologia del diritto: 1/1 di Piena proprietà -**

Cod. Fiscale: ---

Eventuali comproprietari: nessuno.

Dall'atto d'acquisto dell'anno 2007 l'esecutato risulta celibe e quale **titolare dell'impresa individuale**

Beni Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione dell'ufficio: proprietà 1 / 1.

Comune di Milano - Via Pico della Mirandola n. 8 - **piano S1 -S2 scala A - foglio 177, particella 135, subalterno 21**, Z.C. 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie 43 mq, rendita Euro 983,85; scheda catastale di impianto del 2 novembre 1965 n. 121138 - prot. 13160

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM 24,57 per Condominio - MM 3,293 per Supercondominio. Dati forniti dalle Amministrazioni - il tutto come da allegati.

Confini dell'ufficio da nord in senso orario;

altra unità proprietà di terzi - corridoio comune d'accesso - vano scala comune - area comune al mapp. 148.

Note sulla conformità catastale:**L'ufficio (di altezza utile interna m. 3,10) si presentata complessivamente conforme**

alla planimetria catastale (il divisorio dell'antibagno, indicato ed oggi mancante, dovrà essere ripristinato).

CIRCA IL VANO DI CANTINA: La scrivente ha provveduto alla lettura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano dell'atto d'acquisto precedente a quello dell'esecutato, in quanto in quest'ultimo non compare elencato e descritto il vano di cantina (pur compreso nella consistenza catastale del bene e disegnato nella planimetria catastale); da tale esame è risultato che l'immobiliare, che a suo tempo aveva costruito, **non ha venduto il vano di cantina al primo proprietario** (da cui per successione il bene è passato agli eredi, che poi hanno venduto all'esecutato).

L'atto con cui il signor _____ (rep. 6293/909 del 16.12.1967 notaio Giuseppe Fossati) aveva acquistato l'ufficio (ed altri beni) dall'Impresa Eugenio Grassetto sas, porta allegate tavole grafiche di piano, che nella numerazione e colorazione dei beni non evidenziano la cantina di cui alla planimetria catastale della medesima Ditta presentata, verificata in sede sopralluogo al n. 8.

Non è dato di sapere se l'Atto prevedesse differenti "assegnazioni" dei vani di cantina alle varie unità (in altri termini, non è oggi verificabile se all'ufficio fosse assegnato altro vano di cantina tra i numerosi acquistati); ciò in quanto cita espressamente il n. di scheda catastale che contiene la planimetria della cantina n. 8.

La scrivente ha altresì verificato presso la Conservatoria che la cantina n. 8 è stata venduta a terzi (_____ con altro Atto sempre del notaio Fossati (rep. 6295/910) stipulato (con planimetrie allegata) e trascritto in pari data a quello di nostro interesse – il che esclude la cantina n. 8 dalle proprietà del signor _____ e dei suoi eredi in conseguenza dei suoi eredi e quindi dell'Esecutato.

La scrivente ha anche provveduto presso il Catasto di Milano alla richiesta di visura



d'archivio, onde verificare l'eventuale presentazione di schede di variazione; è risultata annotata la mancanza del fascicolo (modulo e disegno) relativi al sub. 21 e pertanto non è stato possibile condurre ulteriori indagini.

PER QUANTO SOPRADESCRITTO, LA SCRIVENTE NON CONSIDERA IL VANO DI CANTINA QUALE ANNESSO ALL'UFFICIO e segnala all'Aggiudicatario che dovrà essere quindi ripresentata, da parte di un tecnico all'uopo incaricato, planimetria catastale a frazionamento del sub. 21, così riportando lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, con la sottrazione del vano di cantina (che pertanto resterà inevitabilmente catastalmente intestato all'esecutato, finché il vero proprietario interessato non provvederà alla rettifica).

Per tale operazione si indicano i costi preventivi: competenze del tecnico per la presentazione di partita docfa - Euro 700 - diritti catastali ed oneri fiscali compresi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Milano – Zona Nord ovest - denominata "Garegnano".

Zona popolare di espansione ormai datata.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. **Principali collegamenti pubblici:** Bus – Tram.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 19 settembre 2018, alla presenza del Custode nominato e dell'Esecutato, che ha informato di risiedere nell'ufficio, che infatti risulta arredato per un uso abitativo. Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti di locazione. Come da allegati.



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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di** _____ **contro** _____

- Derivante da concessione a garanzia di cambiali- Importo ipoteca € 39.500 - Importo capitale: € 39.500 - Rogito dr. Angelo Giordano in data 10/06/2009 ai nn. 67740/33487 - Iscritta a Milano 1 il 12/06/2009 ai nn. 30106/6204.

- **Ipoteca giudiziale – a favore di** _____ **contro** _____

- Derivante da decreto ingiuntivo - Importo ipoteca € 39.500 - Importo capitale € 45.000 - Rogito Tribunale di Milano in data 10/03/2016 al n. 19504 - Iscritta a Milano 1 il 06/04/2016 ai nn. 21050/3491.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Condominio di via Pico della Mirandola 8/A**

contro _____ **per la piena proprietà - derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 14/02/2011 al n. 2800 - Trascritto a Milano 1 in data 20/05/2011 ai nn. 31430/21097.**

- **Pignoramento a favore di Condominio di via Pico della Mirandola 8/A**
contro _____ per la piena proprietà - derivante da verbale
pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 20/02/2018 al
n. 6230 - Trascritto a Milano 1 in data 13/03/2018 ai nn. 19467/13561.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dalle indagini aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Come sopra.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.300,00 € circa per il Condominio -
€ 140,00 circa per il Supercondominio.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 12.000,00 circa per il Condominio -
€ 2.600,00 per il Supercondominio.

Millesimi di proprietà: MM 24,57 per il Condominio – MM 3,293 per il Supercondominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegati Regolamento di Condominio e di
Supercondominio.

L'Amministratore del Condominio ha informato che è in essere decreto ingiuntivo nei
confronti di altro condomino.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened è risultato
Attestato di Prestazione Energetica per i subb. Da 20 a 22, tra i quali l'unità oggetto di Pi-
gnoramento: classe "G" - 74,89 Kwh/mca.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ proprietà 1/1 dal 05/07/2007 ad oggi – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Adolfo Brighina - in data 05/07/2007, ai nn. 36206/16168 - trascritto a Milano 1 in data 17/07/2007 - ai nn. 54847/30334.

Titolare/Proprietario: _____, dal 23/07/1997 e 24/03/1998 al 17/07/2007 per la quota di 1/3 ciascuno, per successione di _____ e per rinuncia della moglie _____, in forza di:

accettazione di eredità in data 23 luglio 1997 rep. 23004/5524 notaio Antonio Reschigna trascritta a Milano 1 in data 12.11.1997 ai nn. 40778/28054 e accettazione di eredità in data 24 marzo 1998 rep. 24059/5990 notaio Antonio Reschigna trascritta a Milano 1 in data 20.04.1998 ai nn. 15073/10431.

Titolare/Proprietario: _____ - per titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformità edilizia:*

La scrivente ha provveduto ad assumere informazioni presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Milano, ove l'immobile di via Pico della Mirandola 8/A risulta edificato sulla base degli Atti n. 218630 del 1960 (insieme al civ. 8/B); dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono comunale nulla è risultato anche relativamente alle parti comuni.

Per quanto catastalmente verificato (l'attuale planimetria disponibile in banca dati è ancora quella dell'impianto originale del 1965) **l'unità immobiliare, dal confronto di quanto descritto con la situazione attuale dell'ufficio, risulta conforme, ad eccezione della mancanza del divisorio antibagno. Rilievo allegato alla TAV. 1.**

Si informa l'aggiudicatario che necessitano pertanto opere di "rimessa in pristino" dei luoghi, ai fini della regolarità edilizia.



Per tale operazione (divisorio con porta) si indica l'importo complessivo di **Euro 700,00** - oneri fiscali compresi.

Inoltre, come già evidenziato, dovrà essere ripresentata da parte di un Tecnico la relativa planimetria catastale, sottraendo il vano di cantina (non di proprietà) che resterà pertanto da questa frazionato. La cantina n. 8, di cui alla planimetria catastale, è stata comunque oggetto di rilievi (attualmente si presenta "aperta") ed è riportata all'allegata TAV. 2.

7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU – ambiti di rinnovamento urbano - Titolo II Capo III – (art.17.2).

Il fabbricato è antecedente il 1967.

Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano seminterrato dell'edificio condominiale di via Pico della Mirandola 8/A Milano, con accesso principale dal cortile prospettante via Giovanni della Casa, ove sono presenti posti auto a disposizione del Supercondominio.

L'unità immobiliare è costituita da n. 2 vani (dei quali uno attualmente utilizzato quale cucina ed uno quale camera), disimpegno e bagno con finestra (con suddivisione in bagno ed antibagno, attualmente da ripristinare).

Il Condominio è costituito dal civico 8/A, e fa parte del Supercondominio "Centro Cignoli" costituito da diversi fabbricati.

E' presente servizio di portineria condominiale la mattina; l'accesso al piano seminterrato avviene tramite rampa di scale dall'atrio di ingresso al fabbricato condominiale.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 44,00



Condizioni generali dell'immobile:

Le parti comuni dell'edificio risultano in discreto stato di conservazione / manutenzione.

L'ufficio è in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in alluminio preverniciato con vetro termocamera -oscuramento con veneziane –porta di ingresso blindata di vecchia fattura, non in buone condizioni.
Infissi interni	Porte in legno tamburato a scorrimento interno muro.
Pavim. Interna	Ingresso e bagno in piastrelle di ceramica – parquet di vecchia fattura nei 2 locali.
Rivestimento	Plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati; pareti a stucco veneziano (non in buono stato); pareti bagno rivestite in piastrelle di ceramica ad h. 2,30 m circa; fascia piastrelle in cucina.
Impianti:	
Elettrico	Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia, in cattivo stato e non certificato.
Idrico	La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico situato nel controsoffitto dell'ingresso, con portello d'accesso in bagno. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet e vasca).
Condizionamento	Presente nei 2 locali la predisposizione per splits.
Gas	Impianto assente.



Termico L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, tramite caloriferi (dotati di valvole conta-consumo) in alluminio (thermo-arredo in cucina) e in ghisa (camera), con scaldasalviette ubicato nel bagno.

Varie: Facciate finite con pannelli in cemento martellinato; portoncino di ingresso al fabbricato in metallo e vetro; pavimento atrio e rivestimento scale in marmo corridoio d'accesso all'ufficio con pavimento in palladiana di marmo – pareti delle parti comuni tinteggiate – cortile pavimentato con parti a verde.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Ufficio	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Totale		44,00		44,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Ufficio Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017 Zona: Milano periferica MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA

Tipo di destinazione prevalente: residenziale.

Tipologia: ufficio privato Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300 Valore di mercato max (€/mq): 1800



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:** sintetico - comparativa.**8.2 Fonti di informazione:** Catasto di Milano; Conservatoria dei Regi-

stri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatorio

del mercato immobiliare: Banca dati / Agenzia delle Entrate -

Pubblicità Internet. Euro / mq da 1300 a 1800

8.3 Valutazione corpi:**A.** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	44,00	€ 1600,00	€ 70.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.400,00
Valore corpo			€ 70.400,00
Valore complessivo intero			€ 70.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
A		44,00 mq.	€ 70.400,00	€ 70.400,00



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 come da disp. del G.E.	€ 3.500,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 5.000,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 1.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivare gli importi.	€ 0,00
Giudizio di comoda visibilità: no, data la superficie esigua.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 60.500,00

Data generazione: 09-10-2018

L'Esperto alla stima **Maria Grazia Mina**

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza; visura storica catastale reperita dal CTU; planimetria catastale reperita dal CTU; estratto mappa catastale reperito dal CTU; doc. Ufficio del Registro; Situazione ipotecaria aggiornata / stampe; Documentazione contabile di Condominio e Supercondominio con Regolamenti; Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU; N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU; **Copia Perizia per il Delegato**; Comunicazione di invio della Perizia.

