

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1385/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDA MARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Roberto Acquavia
Codice fiscale: CVQRRT75B03H264B
Studio in: Via Palladio 29 - Cornaredo
Email: ing.acquavia@libero.it
Pec: roberto.acquavia@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: foglio 471, particella 258, subalterno 52

Categoria: Autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 471, particella 258, subalterno 140

Note: l'autorimessa é censita catastalmente al civico 52 di via A. Solari

2. Stato di possesso

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: 

5. Comproprietari

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via A. Solari 48 - Milano (MI) - 20144

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 797.000,00

Prezzo da occupato: € 640.000,00

Beni in Milano (MI)
Località/Frazione
via A. Solari 48

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Milano (MI) CAP: 20144, via A. Solari 48

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: ininfluente nei termini della perizia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.:

- Proprietà: 1/1, foglio 471, particella 258, subalterno 52, indirizzo via Andrea Solari, 48, piano 7-S1, comune Milano (MI), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,0, superficie 138, rendita € 1.404,76

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

14,40/1000 per l'appartamento e cantina

Confini:

ABITAZIONE:

NORD-EST: parti comuni e altra proprietà;

SUD-EST: via Solari;

SUD-OVEST: altra proprietà e cortile comune;

NORD-OVEST: parti comuni e altra proprietà.

CANTINA:

NORD-EST: altra cantina;

SUD-EST: terrapieno su via solari;

SUD-OVEST: altra cantina;

NORD-OVEST: corridoio comune.

Autorimessa [C6] sita In Milano (MI) CAP: 20144, via A. Solari 52

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: ininfluente nei termini della perizia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.:

[REDACTED] - Proprietà: 1/1, foglio 471, particella 258, subalterno 140, indirizzo via A. Solari, 52, piano S1, comune Milano (MI), categoria C/6, classe 8, consistenza 16 m², superficie 17 m², rendita € 182,62

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

1,00/1000 per il box

Confini:

BOX:

NORD-EST: altra proprietà;

SUD-EST: altro box;

SUD-OVEST: cortile comune;

NORD-OVEST: altro box.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa rappresentazione della distribuzione interna nell'abitazione

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica, previa attuazione di titolo edilizio.

Descrizione delle opere da sanare:

Nella zona notte non è presente il ripostiglio segnalato in planimetria; inoltre nel bagno della zona giorno è cambiata la disposizione del disimpegno e lo stesso bagno è stato frazionato ed una parte è stata relegata a lavanderia con accesso dalla cucina. Sul terrazzo è stata realizzata una chiusura senza alcun titolo edilizio; parte del terrazzo esterno è stato chiuso a favore di ulteriore spazio alla cucina. Inoltre è stata realizzata una veranda chiusa e dei locali accessori sul terrazzo senza titolo edilizio. Le opere non concessionate a livello edilizio, precauzionalmente, lo scrivente ritiene che debbano essere rimesse in pristino secondo lo stato originario. Tra l'altro una eventuale sanatoria delle stesse, tra spese tecniche, oneri e oblazioni richiederebbe una somma commisurabile alle opere di ripristino.

Spese tecniche: € 1.250,00

Diritti di segreteria catasto fabbricati: : € 50,00

Oneri Totali: € 1.300,00

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la NON conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è inserito in un quartiere altamente ricettivo con esercizi commerciali e di ristoro con una importante densità edilizia. Si trova in zona semicentrale a sud-ovest di Milano in un contesto edilizio di profonda espansione.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico intenso. Insufficiente la presenza di parcheggi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie della MM

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO;
Iscritto al Tribunale di Milano in data 01/06/2018 ai nn. 21178 iscritto/trascritto a
RR.II. MILANO 1 in data 19/07/2018 ai nn. 59089/41095;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Iscritto al Tribunale di Milano in data 06/12/2016 al nn. 29337 Iscritto/trascritto a RR.II. MILANO 1 in data 19/07/2018 al nn. 81125/54964;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 4.800,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nella seduta condominiale del 19 novembre 2018 è stato deliberato l'adeguamento alle norme antincendio, spesa massima totale del condominio: € 26.576,00 oltre Iva

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

1.721,06+2.601,73+213,76+4.579,36+53,00+1.145,00 = 10.313,91 €. Per il dettaglio si allega estratto conto ricevuto dall'amministratore.

Millesimi di proprietà: 14,40 per l'appartamento e cantina, 1,00 per il box.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, i bagni non sono visitabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si allega regolamento di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: NON presente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nulla da segnalare.

Avvertenze ulteriori: Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Proprietà 1/1 proprietari ante ventennio al 29/07/2013.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alfredo Aquaro, in data 24/06/1982, ai nn. 21079/4688; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 14/07/1982, ai nn. 23581/18751.

NOTE: fino al 25/02/2003 abitazione e box erano identificati catastalmente rispettivamente con il sub. 52 e 140 della sez TI fg. 1 part. 8992.

Titolare/Proprietario:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████

Proprietà 1/1

dal 29/07/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di acquisto di legato - a rogito di Notaio Israel Ruben, in data 05/11/2013, ai nn. 22285/7833; trascritto a RR.II. MILANO 1, in data 06/11/2013, ai nn. 54829/40558.

NOTE: l'atto ha riguardato entrambe le unità imm.ri staggite.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n° 1655/57 e successive varianti

intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza Edilizia per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruzione di fabbricati di abitazione e box

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/06/1957 al n. di prot. 70890/1152.57

Abitabilità/agibilità mai rilasciata

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni ed abusi edilizi

Regolarizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 e remissione in pristino degli abusi edilizi

Descrizione delle opere da sanare:

Nella zona notte non è presente il ripostiglio segnalato in planimetria; inoltre nel bagno della zona giorno è cambiata la disposizione del disimpegno e lo stesso bagno è stato frazionato ed una parte è stata relegata a lavanderia con accesso dalla cucina. Sul terrazzo è stata realizzata una chiusura senza alcun titolo edilizio: parte del terrazzo esterno è stato chiuso a favore di ulteriore spazio alla cucina. Inoltre è stata realizzata una veranda chiusa e dei locali accessori sul terrazzo senza titolo edilizio. Le opere non concessionate a livello edilizio, precauzionalmente, lo scrivente ritiene che debbano essere rimesse in pristino secondo lo stato originario.

Tra l'altro una eventuale sanatoria delle stesse, tra spese tecniche, oneri e oblazioni richiederebbe una somma commisurabile alle opere di ripristino.

Le opere interne possono essere sanate con una "CILA TARDIVA" a meno di verifica della adattabilità dei bagni esistenti, che a sommosso avviso dello scrivente richiedono un adeguamento con allargamento di una parete per rotazione carrozzina e per quello "cieco" realizzare una adeguata aspirazione con espulsione in copertura.

Gli abusi sul terrazzo vanno rimessi in pristino secondo la pratica edilizia autorizzata del 1957.

Opere per il ripristino del terrazzo con riduzione dello spazio a cucina e rimozione della veranda: a corpo 18.000,00 €

Opere per la realizzazione del bagno adattabile e aspirazione in quello "cieco": a corpo 5.000,00 €

Spese tecniche per pratiche edilizie di adeguamento e sanatoria: € 2.500,00

Sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Oneri Totali: € 26.500,00

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la NON conformità edilizia

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

- Sintetico comparativo parametrico basato sui prezzi di mercato, che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano (MI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO 1;

Ufficio tecnico di Milano (MI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni

Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 6.000,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	123,00	€ 6.000,00	€ 738.000,00
Balconi	1,35	€ 6.000,00	€ 8.100,00
Balconi	14,50	€ 6.000,00	€ 87.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 833.100,00
Valore accessori			€ 45.500,00
Valore complessivo intero			€ 878.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 878.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box	123,00	€ 878.600,00	€ 878.600,00

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. (min.5%)	€ -43.930,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -9.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -27.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 797.270,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 640.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 797.000,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 6.200

Accessori:

A.1 Cantina posto al piano seminterrato composto da unico locale -
Destinazione urbanistica: Snr
Valore a corpo: € 500

A.2 Box posto al piano seminterrato composto da unico locale -
Destinazione urbanistica: Autorimessa
Valore a corpo: € 45.000

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento indeterminata

Impianto non a norma.

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

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con caldaia con corpi scaldanti a pannelli

Stato impianto: indeterminato

Potenza nominale: Non disponibile

Epoca di realizzazione/adequamento: indeterminato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi:

Non si é a conoscenza delle caratteristiche di dettaglio per dichiarare la conformità dell'impianto.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: non identificata condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non rilevabile data la mancanza di alimentazione elettrica
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: funzionante
Acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo alimentazione: metano generatore: caldaietta istantanea di tipo C diffusori: riscaldamento a pavimento condizioni: sufficienti conformità: funzionante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda è stata computata al lordo dei muri interni e perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- enziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	123,00	1,00	123,00
Balconi	sup lorda di pavimento	4,50	0,30	1,35
Terrazzo fino a 25 m ²	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
Terrazzo oltre i 25 m ²	sup lorda di pavimento	70,00	0,10	7,00
		222,50		138,85

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2018

Zona: Semicentrale/SEMPIONE, PAGANO, WASHINGTON

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 4.300

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del 05 marzo 2019
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Abitazione signorile posta al settimo piano di circa 123 mq con due balconi ed ampio terrazzo di totali 95 mq. Pertinenza al piano seminterrato di cantina e box singolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: via A. Solari, 48 Milano (MI) - Stato Civile: ininfluente nei termini della perizia

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **123,00 + 95,00 di terrazzo**

E' posto al piano: settimo (abitazione) e seminterrato (box e cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1957

Ristrutturato: le finiture presenti sono di epoca relativamente recente

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione è in un discreto stato manutentivo. Le finiture sono di recente realizzazione ed hanno caratteristiche di pregio. La distribuzione interna è razionalmente applicata. L'unità immobiliare posta al settimo piano presenta un ampio terrazzo che rende l'unità immobiliare esclusiva e di gran pregio.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura colbentazione: non rilevato rivestimento: piastrelle su facciata su strada e intonaco di cemento su cortile interno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet a meno dei locali di servizio in cui vi sono piastrelle in ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buona