



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 3991-10

promossa da: Condominio di Via Ricciarelli 12 - Milano
Debitore:

+

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/10/2019 ore 10:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**
Custode: **Sivag**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aggiornamento

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione

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

Bene: Via Daniele Ricciarelli n. 12 , Piano 2-5-S1

Lotto: Abitazione + cantina + soffitta

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4], Vani 5 Sup. Mq. 66 Rendita 426,08

Dati Catastali: foglio 337 particella 82, subalterno 113

2. **Stato di possesso:** abitato, secondo quanto dichiarato, dalla moglie dell'esecutato e da 4 figli di 10, 7, 3, 2 anni.

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

4. Creditori Iscritti:

Procedente: Condominio di Via Ricciarelli 12, Milano

5. Proprietari

: C.F.

C.F.

6. **Misure Penali:** NO

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Importo stimato

Prezzo da libero: € 107.544,00



Beni in Milano (Milano)
Via Daniele Ricciarelli 12

Lotto: Abitazione + cantina + soffitta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4], Vani 5 Sup. Mq. 66 Rendita 426,08

Dati Catastali: foglio 337 particella 82, subalterno 113

Abitazione [A/4], sita in Milano, Vani 5 Sup. Mq. 66 Rendita 426,08, foglio 337 particella 82, subalterno 113.

Eventuali comproprietari -Quota e tipologia del diritto,

➤ ½ : C.F.

➤ ½ C.F.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 337, particella 82, subalterno 113

Via Daniele Ricciarelli n. 12 comune Milano, categoria A4, classe 2, consistenza 5, vani, superficie totale 66 mq/,superficie totale escluse aree scoperte mq 64, rendita € 426,08 interno ---, piano 2, 5 , S1

Derivante da: variazione del 9-11-2015.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Confini:

- appartamento in senso orario da Nord: appartamento n. 130, via Ricciarelli 12, appartamento n. 113 ed area
- della cantina: cantina n. 41, corridoio comune, cantina n. 113 ed area comune,
- del solaio: corridoio comune: solaio di terzi, area in uso perpetuo ai piani rialzati, e solaio n. 119.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si riscontrano difformità.

Regolarizzabile mediante: Su quanto visionato e riscontrato non necessita di intervento

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Note: 0,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in un'area a sud- ovest del Comune di Milano in un'area semi periferica del Comune di Milano caratterizzata da edilizia economico popolare. L'edificio condominiale, è



stato edificato entro il 1 ° settembre 1967.

Esternamente l'immobile ricade con il prospetto su strada principale mentre su altri due sono confinati con altre ditte e l'ultimo si proietta sul cortile interno ove insiste un giardino .

Esternamente si presenta in buono stato di mantenimento ed è composto da 5 piani fuori terra.

Caratteristiche zona: Decentramento sud-ovest, periferica

Area urbanistica: residenziale, mista discreta presenza di negozi.

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, mista popolare

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna, Lotto Fiera

Attrazioni storiche: Centro di Milano a 7 km.

Principali collegamenti pubblici: metropolitana Linea, Rossa a piedi 15 minuti circa

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita

Ospedale: San Carlo Borromeo a 3,1 Km

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia, composta dalla moglie e quattro figli di 10, 7, 3, 2 anni. Da verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati, pertanto l'immobile è da considerarsi libero da contratti di locazione e/o comodati d'uso.

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 19/10/2007 - Registro Particolare 18358 Registro Generale 80336 Pubblico ufficiale BRIGHINA ADOLFO Repertorio 36775/16646 del 04/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 5221 del 14/05/2018 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ISCRIZIONE del 29/12/2006 - Registro Particolare 23503 Registro Generale 107642 Pubblico ufficiale MINA PAOLA Repertorio 16279/8503 del 22/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 872 del 21/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 20/07/2005 - Registro Particolare 13580 Registro Generale 54744 Pubblico ufficiale MINA PAOLA Repertorio 14321/7117 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 11420 del 2005

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 871 del 21/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 30/06/2005 - Registro Particolare 11420 Registro Generale 47503 Pubblico ufficiale MINA PAOLA Repertorio 14321/7117 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 13580 del 20/07/2005

NOTA ANNOTATA

Annotazione n. 873 del 21/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 15/07/2011 - Registro Particolare 30971 Registro Generale 45830 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13955/2008 del 10/11/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento, importo € 969,75.

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: le spese insolute per l'ultimo biennio in base a quanto indicato risultano: **€ 1.994,88**

Totale spese insolute gestione Condominio alla data della richiesta € 17.293,62

Spese ordinarie annue di gestione Aler dell'appartamento, importo € 904,44

Altre spese per la gestione della caldaia scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: le spese insolute per l'ultimo biennio in base a quanto indicato risultano: **€ 1.816,30**

Totale da corrispondere per gli ultimi due anni di gestione 3.811,2

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento dalla perizia, dall'amministrazione: a breve nessuno,

Millesimi di proprietà: appartamento 9,4200.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si, presenza impianto ascensore,

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente,

Indice di prestazione energetica: - Classe G, 191,9



Antenna: Centralizzata sia digitale terrestre che satellitare

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

Avvertenze ulteriori: riscaldamento centralizzato, gestito da Aler la quale non ha dato risposta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- ½ : C.F.
- ½ C.F.

Precedenti proprietari:

- 1/1 C.F.
- 1/4 C.F.
- ¾ C.F.
- ½ C.F.
- ½ C.F.
- Azienda Lombarda per l'edilizia Residenziale (A.L.E.R.) della provincia di Milano P. Iva 01349670156

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1967, presumibilmente nel 1933

Successive modifiche: per tale punto si è provveduto a presentare istanza di accesso atti presso il Comuni di Milano, con il ritrovamento deli atti di fabbrica che lo individuano nelle sua interezza.

7.1 Conformità edilizia:

Dalla visione di luoghi, delle planimetrie catastali e dello stato dei luoghi, si.

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Regolarizzabile mediante: -

Costi di regolarizzazione: Nessuno

I costi sopra indicati saranno detratti dal valore d'asta del bene.

Note sulla conformità edilizia: - Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A/4]

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 civile [A/4]**

L'immobile ha accesso da un portone posto al piano terra di un edificio a 6 elevazioni di cui 5 fuori terra. Da questo si accede alla scala a sx che porta al piano secondo dove, da un pianerottolo si accede all'appartamento .

L'immobile è composto, da un ingresso un bagno, un cucinotto, un soggiorno ed due camere da letto, oltre un balcone che affaccia su un strada.

L'intero appartamento non è stato ristrutturato e risulta avere accessori dell'epoca o comunque datati. Necessita di ristrutturazione.

1. Quota e tipologia del diritto

- ½ C.F.
- ½ C.F.

Eventuali comproprietari: -

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 58 tra verifica e catastale.

E' posto al piano: 2.

E' provvisto di cantina/soffitta: cantina e solaio

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio non è stato ristrutturato

Ha un'altezza media interna di circa: 3.32 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui cinque fuori terra.

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenza in **pessimo stato di manutenzione**, internamente , mentre discreto sulle parti condominiale.

Condizioni Generali dell'immobile: sufficienti, l'immobile necessita di una ristrutturazione/manutenzione, gli impianti sono funzionanti, ma non è stata fornita la certificazioni. Nel complesso da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: immobile ubicato a piano secondo materiale: per scale interne, palladiana
Solai	tipologia: presumibilmente in soletta in c.a. non visibile condizioni: discrete ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e laterizi - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: legno.



	protezione: tapparelle / presenti materiale protezione: condizioni: /ottime
Infissi interni	tipologia: a battente / materiale: legno e vetro , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di scaglie di marmo e cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: scaglietta massiva condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura in gesso/ e carton gesso
Portone di ingresso	tipologia: tamburata materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scadenti - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 1.80 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: scadenti - Note:
Pavimentazione	Ubicazione; ingresso/sogg. letto, scagliette ; bagni monocottura . Condizioni: scadenti
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: centralizzata per scala conformità: - Note: Secondo quanto comunicato
Ascensore	tipologia: presente condizioni: buone conformità: si secondo indicazioni amministrazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non riscontrabile conformità: citofono
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: a norma, necessita di rifacimento 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: teleriscaldamento con radiatori in ghisa diffusori: Non presenti condizioni: . - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale per confronto catastale e rilievo	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale				
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	70	1,00	68,00
Cantina		3	0,30	1,2
soffitta		3	0,30	1,2
Sommano				70,4

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale , dal progetto e dal rilievo.

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: Milano Nord-Ovest - di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato (€/mq): Ag. Entrate 1.400/1.900

Valore di mercato (€/mq): Ag. Omi 1.450/1.950

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: economico

Stato conservativo: sufficiente

Valore Medio: €/mq. 1675 - Valore applicato in base allo stato di decoro ed alle caratteristiche dell'immobile ed alle indagine in loco di altri appartamenti similari appena venduti è pari a **€/MQ 1.675,00**

Accessori:

A.1 Cantina/ Soffitta: cantina presente

Impianto elettrico: Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - necessita di verifica solo per aggiornamento certificazione non prodotto -

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

Note: secondo quanto riscontrabile ad occhio nudo, a Norma

Riscaldamento: autonomo con teleriscaldamenti

Stato impianto: a gas

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione, e ristrutturazione

Impianto a norma: non riscontrabile, presumibilmente si

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non prodotta

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione: si canalizzato e ripartibile zona giorno /notte. Auto-



nomo

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

Impianto antincendio: No

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte: Si

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Antenna: centralizzata con digitale terrestre e satellitare

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 d'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. E' stata effettuata un'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. 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 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 [A/4] con annessa Soffitta



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento + solaio + cantina	70,4	€ 1.665,00	€ 117.216,00
Valore complessivo diritto e quota $\frac{1}{2}$ /			€ 58.608,00
Valore complessivo diritto e quota $\frac{1}{2}$			€ 58.608,00

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. € 111.35520
- 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: € 3.811,2
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
- Valore di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.544,00

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) Documenti Comune di Milano
- 08) Risposta Amministratore
- 09) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 10) Onorario e spese del Ctu

Milano 21-10-19

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano

