

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

promossa da: **CREDITO VALTELLINESE S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1251/2018**

data udienza: 19-03-2019 ore 12:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dottoressa MARIANNA GALIOTO**

ELABORATO PERITALE
LOTTO 001
Bene in Milano – Via Ferrante Aporti 60

Esperto alla stima: Arch. Emanuela di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C - P.IVA 09923350152

Studio in: Via Antonio Vivaldi 4/32 - Garbagnate Mil. (MI)
Telefono: 0299027512 - 3356249115
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco.6212@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)

Dati catastali: foglio 231, particella 122, sub 26

2. Stato di possesso

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Creditori Iscritti: Società Unicredit Banca S.p.a.

5. Comproprietari

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Corpo: Appartamento

Lotto: 001

Comproprietari: NESSUNO

6. Misure Penali

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure penali: NESSUNA

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Ferrante Aporti 60 – Milano – 20125

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Prezzo da libero: €. 160.000,00 (centosessantamila/00)

**Bene immobile sito in Milano
Via Ferrante Aporti 60
Lotto 001 – Appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di **appartamento** sito in Via Ferrante Aporti 60 al piano quarto, e locale cantina al piano interrato, facente parte di un edificio di otto piani fuori terra e un piano interrato edificato negli anni Trenta.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 67,00.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà:

Descrizione:

Foglio 231, particella 122, sub 26, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 66, rendita €. 348,61.

Dati derivanti da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 12/03/2010, protocollo n. MI0698673 in atti dal 23/09/2010 – Successione di

Confini:

dell'appartamento: vano scala, sub 25, Via Ferrante Aporti, Via Martiri Oscuri, sub 27

della cantina: corridoio, cantina P, Via Martiri Oscuri, cantina AE

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Via Ferrante Aporti si trova nel settore nord est del comune di Milano.

La zona è dotata di tutti i principali servizi di prima necessità quali farmacie, scuole, supermercati, posta, banche e negozi di ogni genere.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea rossa della metropolitana, con la fermata di Pasteur a circa 500 metri di distanza e dalla vicinanza della metropolitana, linee verde e gialla di Centrale, distante circa un chilometro e mezzo.

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/07/2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:

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:* **NESSUNO**

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* **NESSUNO**

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria

A favore di CREDITO ARTIGIANO S.p.A. contro [redacted] (quali debitori ipotecari) e [redacted] (quali debitore non datore), derivante da concessione a garanzia di finanziamento, per atto Notaio Grazia Barbara Lombardo in data 25/06/2009 repertorio n. 48634/12895, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 08/06/2009 ai nn. 28873/5949

Importo ipoteca: €. 234.000,00 - Importo capitale: €. 130.000,00

Dati precedenti relativi al corpo: appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

a favore di Elrond NPL 2017 S.r.l. contro [redacted] (quali debitori ipotecari) e [redacted] (quali debitore non datore), derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Milano in data 12/06/2018 al n. 16719 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 11/07/2018 ai nn. 39434/56478.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

NESSUNA

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:

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Ferrante Aporti 60

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del Condominio, la situazione debitoria per l'immobile in capo ai debitori per l'anno in corso e per l'anno precedente, le spese condominiali ordinarie annue, i millesimi di proprietà, eventuali spese condominiali scadute ed insolute. Si riporta la situazione debitoria degli esecutati con il Condominio, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore Dottor Marco Cannarozzo in data 25/11/2018.

Spese insolute al 25/11/2018: **€. 5.042,82** relative al secondo consuntivo 2016/2017 e al preventivo 2017/2018.

Spese condominiali ordinarie annue: €. 1.296,04

Millesimi di proprietà: 29,00.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non richiesto

Note indice di prestazione energetica:

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 12/07/2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data del 29/10/2018, si riporta quanto segue:

Proprietario nel ventennio:

In forza dell'atto di compravendita del Notaio Paolo De Marchi del 24/11/1980, rep. n. 30154, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 12/12/1980 ai nn. 46332/37949
Dal **10/07/1998** al **29/11/2010**

Attuale Proprietario:

In forza di denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano 3 in data 28/10/2010, repertorio n. 2122/9990/10, in morte di luto il 12/03/2010 e trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 29/11/2010, ai nn. 71202/46146.



L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 04/07/2013, ai nn. 35315/26025.
dal 12/03/2010 ad oggi

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Nulla Osta n. 188594/1934 in data 17/08/1935.

La licenza di abitabilità n. 738 è stata rilasciata in data 30/08/1936, atti n. 184550/34599/1935.

L'unità immobiliare nella sua conformazione risulta corrispondente a quanto rappresentato nella scheda catastale.

7.1 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è inserito all'interno di un fabbricato condominiale di otto piani fuori terra, costruito negli anni Trenta, a destinazione residenziale.

Le facciate del fabbricato prospicienti le Vie Ferrante Aporti e Martiri Oscuri risultano intonacate e tinteggiate di colore mattone, ad esclusione della facciata del piano seminterrato e rialzato che è rivestita in mattoni "faccia a vista". Lo stabile condominiale nelle parti comuni quali scala, androne e pianerottoli si presenta in buono stato di manutenzione.

Il condominio non è fornito di servizio di portineria, ma è presente l'ascensore, che al momento del sopralluogo risultava non funzionante.

L'unità immobiliare, in oggetto, è posta al piano quarto con accesso dal vano scala e ha doppia esposizione sulle Vie Ferrante Aporti e Martiri Oscuri.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato composto da un ingresso di disimpegno, un locale soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno finestrato e un balcone.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina posto al piano interrato.

Tutti i locali hanno pavimenti in mosaico, ancora risalenti alla costruzione originaria, ad esclusione del bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, in quanto oggetto di ristrutturazione recente. I locali hanno i plafoni e le pareti intonacate e tinteggiate. Le porte interne dell'abitazione sono in legno con specchiature in vetro.

La porta di ingresso è blindata.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, con tapparelle in plastica.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico ed idraulico non è stato possibile rinvenire alcuna dichiarazione di conformità.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la diffusione del calore avviene a mezzo di radiatori in ghisa con la presenza di valvole termostatiche.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia a gas, posta nel bagno.

L'unità immobiliare, di circa mq. **67,00** è posta al piano quarto. L'altezza utile interna è di circa m. 3.30

L'edificio è stato costruito prima del 1° settembre 1967

L'intero fabbricato è composto da 9 piani complessivi, di cui 8 fuori terra e da 1 piano interrato.

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive fabbricato e appartamento:

Fondazioni: tipologia: non conosciuta

Strutture verticali: materiale: mattoni pieni

Travi (struttura): tipologia: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non verificabile

Copertura: tipologia: piana

Scale: interne

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso P.T. tipologia: portone in legno - condizioni: buone

Porta ingresso Tipologia: porta blindata con pannello di rivestimento in legno

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio
protezione: tapparelle in plastica
condizioni: sufficienti

Infissi interni tipologia: ante a battente in legno e vetro – condizioni: normali

Pavim. Interna materiale: piastrelline in mosaico nei locali di soggiorno - condizioni:
sufficienti

materiale: piastrelle in ceramica nel bagno

Plafoni materiale: tinteggiatura con idropittura - condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagno e angolo cottura – materiale: piastrelle in ceramica
condizioni: buone

Pareti interne materiale: forati + intonaco + tinteggiatura



Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio – condizioni: funzionante certificazione: non conosciuta
Idrico:	autonomo: caldaia ubicata nel bagno alimentazione: lavello e apparecchi sanitari
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: non verificabile
Telefonico	tipologia: non verificabile
Fognatura:	recapito: rete comunale – condizioni: non ispezionata
Antenna collettiva:	tipologia: autonoma – condizioni: funzionante
Gas:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano certificazione: non prodotta
Termico:	tipologia: centralizzato - alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa certificazione: non prodotta

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	L'impianto è ancora risalente alla costruzione dell'immobile e necessita di una ristrutturazione completa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stata prodotta dall'Amministratore

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Uno SPLIT nella camera Al momento del sopralluogo non risulta essere funzionante
--	---



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. Per il calcolo delle altre superfici si rimanda alla tabella sottostante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Superficie lorda	63,00	1,00	63,00
Balcone	Superficie lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina	Superficie lorda	5,40	0,25	1,35
Totale				66,85
Arrotondato				67,00

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 1° semestre 2018
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 1° semestre 2018



8.3 Valutazione corpo:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	67,00	€. 2.550,00	€. 170.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 170.850,00
Valore Accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 170.850,00
Valore complessivo diritto e quota – (1/12) di Conti Adriano, Conti Orfeo Alessandro, Conti Roberto e Conti Sergio			€. 14.237,50
Valore complessivo diritto e quota – (8/12) di Dinoia Giovina			€. 113.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.5%)	€. 8.542,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 159.707,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 160.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale e estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atti di provenienza
- ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Nulla Osta e Certificato di Abitabilità
- ALLEGATO 7: Certificati di residenza e stato di famiglia
- ALLEGATO 8: Risposta Amministratore Condominio

Data:
29-11-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela di Tocco

