

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

**Beni immobili siti in Comune di Milano
Via Dario Niccodemi n.° 10**

a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO UNICO (appartamento)

Identificativo corpo:

1. Appartamento (A/3) sito in Milano, Via Dario Niccodemi n.° 10, al piano terra, ad uso abitazione, composto di due locali e servizio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 43,00 mq calcolata come da tabella riportata al paragrafo h.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà per la quota di 1/1 a:

• [REDACTED]

Osservazioni dell'esperto

Come richiamato in epigrafe si segnala l'avvenuto decesso del debitore e la rinuncia all'eredità di tutti gli eredi come risulta dai verbali di udienza del 25.04.2017 e del 21.03.2018.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue: Foglio 181, mappale 170, sub. 707, Via Dario Niccodemi n.° 10, piano terra, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, Superficie catastale 43 m², rendita catastale €. 245,32.

Confini in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune; altra proprietà; Via Niccodemi; altra proprietà e vano scala comune;

Alla descritta porzione immobiliare compete una quota di comproprietà sulle parti comuni.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: la Via Niccodemi è situata nella zona semi periferica del Comune di Milano in prossimità di Piazzale Accursio. La via Niccodemi è una breve via trasversale alla Via Varesina ed ha una connotazione urbanistica a prevalenza residenziale.

Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria con negozi al dettaglio e uffici pubblici.

Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.

Buona la presenza di verde privato e pubblico.

Attrazioni storiche e architettoniche: ex Tiro a segno e Cimitero Maggiore.

Collegamenti pubblici nella zona: sufficientemente collegata con autobus e tram di linea.

c. STATO DI POSSESSO

Abitazione

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 12 aprile 2018, in presenza del sig. Maurizio Loparco, custode giudiziario della ditta SIVAG, è stato effettuato l'accesso forzoso mediante l'ausilio del fabbro, poiché l'esecutato era deceduto nel dicembre del 2016 e gli eredi hanno rinunciato all'eredità.

La sottoscritta ha comunque verificato presso l'Agenzia delle Entrate, che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione.

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

d. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nulla da segnalare.

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- a) **Ipoteca volontaria:** iscritta in data 21 luglio 2009, ai nn. 39586/8434 per complessivi €. 192.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 96.000,00 da restituire in trenta anni (atto del notaio Urso Alan Marco in data 08.07.2009) a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A. contro il sig. [REDACTED] gravante sull'appartamento in esame.
- b) **Pignoramento:** trascritto in data 27.10.2015, ai nn° 59604/41478 per complessivi €. 3.456,49 oltre ai successivi interessi e spese a favore del Condominio Case di via Niccodemi, 10 - Milano [REDACTED] gravante sull'appartamento in esame.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta ha acquisito la seguente documentazione non presente agli atti che viene qui allegata:

1. copia conforme dell'atto di provenienza;
2. nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Conformità urbanistica

Ai sensi della legge 47/85 sue proroghe e modificazioni e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si attesta che l'appartamento oggetto della presente procedura, venne costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

In particolare l'edificio di cui l'unità fa parte venne realizzato in forza di licenza edilizia n. 1182 del 10 aprile 1961. La licenza di occupazione (ora agibilità), venne rilasciata in data 12 giugno 1970 con il n. 129.

Successivamente a tale data, per le opere di cambio d'uso da negozio ad abitazione con opere edilizie, è stata presentata la relativa denuncia di inizio attività al Comune di Milano in data 5 febbraio 2009 P.G. 89467/2009.

Si allegano le pratiche sopra citate, acquisite dalla sottoscritta presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, a seguito di richiesta di accesso agli atti protocollata in data 15.02.2017.

Si dichiara pertanto la regolarità urbanistica

Conformità edilizia

Si segnala che nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una totale conformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato dal comune e correttamente rappresentato sulla planimetria catastale protocollata in data 21.04.2009 al n. MI 0334933.

Si dichiara pertanto la conformità edilizia di quanto accertato e controllato

Conformità catastale

E' stata accertata la conformità catastale. La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata (vedi conformità edilizia).

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta in data 29.11.2016 ha verificato presso il sito del CENED (Catasto Energetico), la presenza dell'attestato di prestazione energetica registrato in data 27.06.2009. Si allega la schermata della verifica effettuata.

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

Non e' stato possibile estrarre copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con il n. 1514600440009, in quanto prodotto con modalita di cui alla DGR VIII/5773.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento e' parte dell'edificio identificato con il mappale 170 del foglio 181, di forma sostanzialmente rettangolare.

L'appartamento e' composto da soggiorno/cucina, disimpegno, camera da letto e bagno.

L'unita in esame e' parte di un complesso residenziale di edilizia economica realizzato nei primi anni '60 del secolo scorso costituito da un unico fabbricato di sei piani fuori terra con accesso pedonale collocati al civico 10 della via Niccodemi, posto centralmente al fabbricato e a filo marciapiede.

L'unita immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 43,00 mq.

Stato di conservazione e manutenzione: buone (vedi fotografie allegate).

L'altezza interna e' di m 3,08 nel soggiorno e bagno e di 3,83 nella camera.

Consistenza analitica e valutazione

Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale	€/ m ²	Valore intero
CORPO UNICO					
Abitazione	m ² 43,00	1,00	m ² 43,00	1.850,00	€ 79.550,00

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unita immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Eventuali balconi o cantine sono calcolati per 1/4 della superficie effettiva.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in cemento armato

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
condizione: buone

Muratura perimetrale: tipologia: laterizi
intonaco e tinteggiatura per esterni
condizioni: discrete

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: piana
condizioni: no ispezionata

Infissi interni: tipologia: porte in legno
(due a scrigno, una a battente)
condizioni : buone

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in alluminio, vetro doppio
condizioni: buone
protezioni esterne: assenti in soggiorno,
serranda in metallo nella camera (si ricorda che
trattasi di ex negozio)

Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Mario Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno - materiale: ceramica ubicazione: cucina - materiale: intonaco tinteggiato ubicazione: camere - materiale: intonaco tinteggiato
<i>Pavimenti:</i>	piastrelle in grès 60x30 di colore scuro
<i>Portoncino d'ingresso:</i>	porta blindata rivestita in legno in legno con spioncino.
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Assente (è presente un piano cottura elettrico ad induzione)
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V, quadretto di utenza nel disimpegno e contatore in soggiorno condizioni: discrete certificazioni: non presenti
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: non rilevata
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: acquedotto comunale condizioni : funzionante certificazioni: non presenti Bagno: doccia, lavabo, water e bidet oltre lavatrice
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale centralizzato a gas metano per il riscaldamento; boiler elettrico da 30 litri per produzione di acqua calda sanitaria collocata nel ripostiglio pensile sopra il disimpegno condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente nell'edificio
<i>Condizionamento:</i>	assente. E' presente un ventilatore a soffitto nel bagno.
<i>Certificazione energetica:</i>	Attestato di Prestazione Energetica presente

Non si ha notizia della Conformità dell'impianto elettrico e della manutenzione dello stesso.

Spese condominiali appartamento

Dal controllo presso l'amministratore condominiale Studio Sozzi s.r.l. si riporta quanto dichiarato:

- a) Ammontare delle spese ordinarie medie annue:
Gestione Ordinaria appartamento € 2.100,00
- b) eventuali spese condominiali insolute:
 - ultime due gestioni: € 4.900,00.

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

Valutazione complessiva del bene:

Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 - 1° semestre 2017, pubblicati in settembre 2017.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in:

€ 1.850,00 /mq.

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2017 - Comune di Milano – Zona: Periferica (Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata) - Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo normale:
€ 1.400 – 1.600/mq;
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di marzo 2017, numero 51, Comune di Milano, zona Musocco-Villapizzone
Appartamenti vecchi: € 1.400 – 1.800/mq;
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manufattive – € 2.200÷3.300/mq.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
	Appartamento piano terra	mq 43,00	€ 79.550,00	€ 79.550,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.977,50**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita: **€ 4.900,00**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sui beni, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
€ 329,00 così suddiviso:
cancellazione pignoramento = € 294,00;
cancellazione ipoteca volontaria = € 35,00;



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

Immobile		
Lotto 1 (corpo unico)	Valore medio ponderale	€ 79.550,00 -
	Abbattimento forfettario 5%	€ 3.977,50 -
	Spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.900,00 =
	Totale	€ 70.672,50

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 70.672,50
- Valore arrotondato € **71.000,00**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 10%) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 63.605,25
- Valore arrotondato € 64.000,00

I- MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE:

- Da sopralluogo eseguito, considerate le dimensioni, l'unico accesso presente e l'impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

A causa del decesso del debitore esecutato e della successiva rinuncia all'eredità espressa dagli eredi, la sottoscritta non ha inviato agli stessi copia della presente.

18 aprile 2018

Il perito
Arch. Maria Luisa Marzorati

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2475/2015

Allegati:

1. Titolo di provenienza
2. Trascrizione titolo di provenienza
3. Visura catastale
4. Estratto di mappa, scala 1:1.000
5. Planimetria catastale, scala 1: 200 (appartamento)
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
7. Interrogazione Cened per verifica A.P.E.
8. Spese condominiali – Dichiarazione Amministratore
9. Quotazioni immobiliari (OMI)
10. Licenza edilizia n. 1182/1961
11. Licenza di occupazione n. 129/1970
12. D.I.A. per cambio di destinazione da commerciale ad abitazione (2009)
13. Fotografie dell'unità in esame alla data del sopralluogo

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

