



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 767/19-

promossa da: **Cond. Via Legnone n. 83 – Milano**

Debitore: **COND. "VIA LEGNONE"**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2020 ore 10,05

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode: **Avv. Marco Tamanini**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H25I7540
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via dei Transiti 12 - Milano
Telefono: 3280451910
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Immobile in Comune di Milano

Bene: Sottotetto

Lotto: unico

Categoria: Sottotetto - C/2, classe 4, piano 3

Note: Nessuna

Dati Catastali:

Sottotetto - foglio 134 particella 133, subalterno 703, C/2 classe , mq 59 Rendita Cat.

€ 86,76 - Comune di Milano.

2. **Stato di possesso: libero.** L'immobile risulta abitato.

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non risulta accessibile, è collocato al piano 3° ed è sprovvisto di ascensore.

4. Creditori Iscritti:

Procedente: Condominio Via Legnone n. 83 – Milano –

5. Comproprietari:

➤ Nessuno

6. **Misure Penali: NO**

7. **Continuità delle trascrizioni: SI**

8 Importo stimato

Valore vendita Immobile libero

€ 20.996,13



Beni in Milano (Mi)
Via Legnone n. 83 - sottotetto

Lotto: Sottotetto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Sottotetto posto al piano 3 ° in Via Legnone n. 83 , C/2 sito in: Milano,

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 - -----
- Eventuali comproprietari: - Nessuno
- Nessuno dagli accertamenti eseguiti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - immobili in Via Legnone n. 83 3°p, comune di Milano

Foglio 134, particella 133 sub 703

categoria C/2, superficie totale mq 59.00, catastale , 62 da rilievo, rendita € 86,76.

Derivante da: Atto Pubblico del 26/02/2010 in atti dal 12/03/2010 Rep. N. 49972, Rogante Josè Carbonell Villasanta- (compravendita n. 8835.1/2010).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9.06

Confini:

- Via Legnone, altra unità immobiliare al sub. 702, ingresso comune, altra unità immobiliare al sub. 26, altra proprietà al mappale 132.

Si intende compresa nella presente vendita la quota di comproprietà degli enti, parti e servizi comuni condominiali, quali spettano e sono inerenti a quanto venduto, tali per legge, destinazione o titolo, a risultanza del vigente Regolamento di condominio che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare.

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 essere un ambiente unico quale **sottotetto**.

E' ubicato a nord, in una zona di Dergano, semi periferica del Comune di Milano, non lontana dalla più conosciuta Via Imbonati. Caratterizzata da edilizia tipica residenziale, mista al negozi, tipica del quartiere. Non lontano insistono l'ospedale Niguarda, e da scuole primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: residenziale

Area urbanistica: residenziale mista al commercio.

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

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nord,

Attrazioni storiche: Centro Milano, 5.5 Km

Principali collegamenti pubblici: Bus, Metro fermata Dergano,

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola e media distribuzione), Chiesa,

Centro Sportivo

Ospedale: Niguarda



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta essere libero ed in assenza di contratti di alcun genere.

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: non rilevati

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevati

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 14/03/2011 - Registro Particolare 2775 Registro Generale 15069

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO Repertorio 1808 del 24/02/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento

TRASCRIZIONE del 23/05/2019 - Registro Particolare 25899 Registro Generale 38424

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 13840 del 30/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 28673 Registro Ge TRASCRIZIONE

del 23/06/2004 - Registro Particolare 25960 Registro Generale 46098

Pubblico ufficiale TREZZA ANTONIO Repertorio 57730 del 10/06/2004

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 8835 Registro Generale 14056

Pubblico ufficiale JOSE' CARBONELL Repertorio 49972/20792 del 26/02/2010

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

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'appartamento: annuale corrispondono ad € 190,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: € 378,87

escluso conguaglio

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento della perizia: Non previste

Eventuali lavori futuri: dalle informazioni assunte perché attualmente nulla di deliberato, si discute un intervento di rifacimento della facciata. **Millesimi di proprietà:** 9.06



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile, e sprovvisto di ascensore,

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente/reperita

Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

Antenna: Non presente dentro il lotto, Centralizzata per il palazzo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

➤ 1/1 (

In forza di Atto Pubblico del 26/02/2010 in atti dal 12/03/2010 Rep. N. 49972, Rogante Josè Carbonell Villasanta- (compravendita n. 8835.1/2010).

Precedenti proprietari:

Crotti Federico nato a Milano il 22/08/1958 C.F. CRTFRC58M22F205Q proprietà per ½ bene personale fino al 26/02/2010 .

Crotti Rosella nata a Milano il 13/08/1954 C.F. CRTRLL54M53F205I proprietà per ½ fino al 26/02/2010.

Atto pubblico del 10/06/2004, trascrizione in atti dal 29/06/2004 repertorio n. 57730 rogante Trezza Antonio sede a Milano- DIVISIONE n. 25960.2/2004.

Crotti Carla nata a Milano il 03/04/1938 C.F.CRTCRL38D43F205J, proprietà per 4/6 fino al 10/06/2004

Crotti Federico nato a Milano il 22/08/1958 C.F. CRTFRC58M22F205Q proprietà per ½ bene personale fino al 26/02/2010 .

Crotti Rosella nata a Milano il 13/08/1954 C.F. CRTRLL54M53F205I proprietà per ½ fino al 26/02/2010.

Variante del 28/04/2004 protocollo n. MI0275846 in atti dal 28/04/2004, registrazione: DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 33645.1/2004.

Crotti Carla nata a Milano il 03/04/1938 C.F.CRTCRL38D43F205J, proprietà per 4/6 fino al 10/06/2004.

Crotti Federico nato a Milano il 22/08/1958 C.F. CRTFRC58M22F205Q proprietà per ½ bene personale fino al 26/02/2010 .

Crotti Rosella nata a Milano il 13/08/1954 C.F. CRTRLL54M53F205I proprietà per ½ fino al 26/02/2010.

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/11/1990 protocollo n. 159507 in atti dal 18/02/2003 registrazione: Sede : R.U. N. 211341.2/1991.

Crotti Carla nata a Milano il 03/04/1938 C.F.CRTCRL38D43F205J, proprietà per 1000/1000 fino al 23/11/1990.

DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/11/1990 protocollo n. 159507 in atti dal 18/02/2003 registrazione : UR Sede : Milano n. 4209 del 14/05/1991 n. 222027.1/1990.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1967, dichiara che i beni venduti fanno parte di un fabbricato edificato in data anteriore all' 1 Settembre 1967 e che, successivamente, non sono state realizzate opere o cambi di destinazione d'uso che richiedano il rilascio di provvedimenti autorizzativi o la presentazione di denunce di inizio attività ai sensi della normativa vigente **fatta eccezione** per la Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Milano in data 23 novembre 2009 prot. 8701/2009 P.G. 890375/2009 presentata per recupero abitativo di sottotetto (artt. 63, 64 e 65 L.R. 12/05 così come modificati dalla L.R. 20/05), attinenti alle aree sottotetto adiacenti.

Il sottoscritto ha provveduto a presentare istanza presso il comune di Milano al fine di verificare lo stato amministrativo urbanistico, da tale istanza è stata fornita solo la possibilità di accesso atti di fabbrica in via Gregorovius, dalla quale non si evince nulla. Null'altro è pervenuto allo stato odierno. Pertanto ai fini urbanistici, con riserva di eventuale immediata trasmissione di documentazione, l'immobile risulta vendibile.

Successive modifiche: No nessuna

Conformità edilizia: SI

7.1 Sottotetto [C/2]

Conformità urbanistica: Conforme sulla scorta di quanto esaminato

7.2 Sottotetto [C/2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: Sottotetto [C/2]

L'immobile ha accesso da un portone posta al piano terra di un edificio a 4 elevazioni fuori terra, sottotetto incluso. A questo si accede alla scala comune che sono precedute da una portineria in disuso.

L'immobile in oggetto è posto a dx della scala comune. E' composto, da un ingresso, un cucinotto, un bagno, un disimpegno, due camere da letto ed una sala pranzo con un balconcino.



1. Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari: - Nessuno

Superficie complessiva tra verifica catastale e rilievo mq- 62.00 commerciali 60.00

E' posto al piano: quarto

E' provvisto di cantina: no

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato: sono state edificate le superfici adiacenti.

Ha un'altezza media interna di circa: 2.00 mt

Stato di manutenzione generale: L'immobile sia nelle parti comuni che nella sua parte interna si presenza in discreto stato di mantenimento.

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile è un sottotetto, con travi in legno e struttura in muratura, mista in c.a. All'interno non esiste alcun tipo di impianto se non qualche cavo di passaggio

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: immobile ubicato al piano 4 materiale: per scale interne , di marmo in androne e pietra nelle scale
Solai	tipologia: presumibilmente in soletta in c.a. non visibile condizioni: discrete ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: pvc protezione: tapparelle /non presenti materiale protezione: condizioni: /
Infissi interni	tipologia: Porta / materiale: Porta ingresso legno, condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di scaglie di marmo e cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: Non presente, solo battuto di cemento condizioni: modeste
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: normale materiale: Non presente accessori: senza maniglione antipanico condizioni: modeste



Rivestimento ubicazione: **Non presente** materiale: ceramica condizioni:
- Note: Rivestimento , Non Presente

Rivestimento Ubicazione: **bagno Non presente** materiale: condizioni:
- Note:

Pavimentazione Ubicazione; Battuto di cemento
Condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **parabola** condizioni: **non visionabile**
conformità: - Note: Non riscontrabile

Ascensore tipologia: Non presente
condizioni: conformità: Non riscontrabile

Citofonico tipologia: **Non presente** condizioni: non riscontrabile
conformità: **Non riscontrabile**

Elettrico tipologia: **Non presente**

- Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.

Gas tipologia: **Non presente**

Idrico tipologia: **Non presente**
- Note:

Termico tipologia: Non presente
- Note:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>C/2 Sottotetto</u>				
Sottotetto	Sup. lorda	60.00	0.50	30
				30

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale e non tengono conto della superficie aggiuntiva realizzato con ampliamento del soppalco.

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: 2019



Zona: Milano - di Milano (Mi)

Tipologia: C/2

- Camera Comm. Milano - Depositi, Magazzini , sottotetti € 700 – 900

- Ag. Entrate , magazzini € 500 - 750

€ 712,5 – arrotondano a 750

Accessori: non presenti**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. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Omi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). 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 ormai 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. Sottotetto [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Sottotetto	41	€ 750,00	€ 22.500
			€. 22.500



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima in Lotto UNICO:

➤ 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.	€ 21.375,00
➤ 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:	€ 378,87
➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
➤ Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Valore vendita Immobile libero	€ 20.996,13

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura e planimetrie
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visure Ipotecarie
- 06) Risposta Agenzia Entrale -Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Valori Ag. Entrate + Omi
- 08) Risposta amministratore
- 09) Onorario e spese del Ctu

Milano 21-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano

