



Tribunale di MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO DI VIA PORRO LAMBERTENGI, 3 MILANO**

contro:

N° Gen. Rep. 1662/2018

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 10/12/2019 ore 11,50

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico
Beni in MILANO
Viale PORRO LAMBERTENGI, 3

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q
Partita IVA: 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: arch.mspo@libero.it
Pec: sporzon.7746@oamilano.it



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email al custode dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
 qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si
 trascrizione di accettazione eredità per causa di morte proprietari precedenti .

Creditore procedente: **CONDOMINIO DI VIA PORRO I AMBERTENGI, 3 MILANO (80334960152)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazioni di tipo popolare A4 sito in Milano VIA PORRO LAMBERTENGI, 3

Quota e tipologia del diritto

Appartamento piano secondo:

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, Presentazione del 20/01/1987 foglio **223**, particella **210**, subalterno 21 categoria **A/4**, classe 4, consistenza vani 2,5 rendita € 251,77.

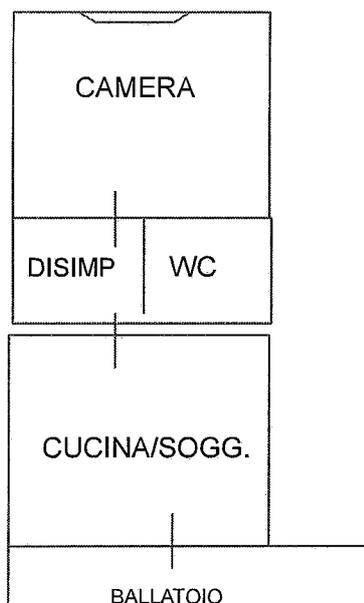
Impianto meccanigrafico del 16/11/2018:



variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ricavato servizio igienico, del 20/01/1987 prot. n. 1600/1987.

Identificativo corpo A

La planimetria catastale corrisponde con l'ultimo atto di Condono Autorizzazione n.916 del 17/07/1995 ma non corrisponde allo stato di fatto rilevato, evidenziato nel seguente schema grafico :



NON si dichiara la conformità catastale con quanto rilevato.

Derivante da:

Atto di compravendita Notaio Giuseppe De Rosa in Milano del 24/11/1998 n. 5185/2845 di repertorio trascritto a Milano 1 in data 03/12/1998 ai nn. 50944/35519.

Coerenze da nord in senso orario:

ragioni al mappale 1873, Via Porro Lambertenghi, altra proprietà e ballatoio comune e servizi comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: L'unità immobiliare è situata nella zona nord/ovest di Milano, zona Farini, Ugo Bassi, Cimitero Monumentale.

Area Urbanistica: zona mista residenziale, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazione paesaggistiche: nessuna

Attrazione storica: nessuna



Principali collegamenti pubblici: Linee che hanno fermate in corrispondenza di Via Porro Lambertenghi: Linea 2, 33 (Tram); M3, M5 (Metro); R21, RE2, S1, S11, S7 (Treno); 51, 90, 92, 965, Z602 (Bus). Nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Garibaldi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare A4 sita in Milano Via Porro Lambertenghi, 3

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore e la sua famiglia (con minori)

Da indagini all'agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Rho al 10/07/2019 non risultano contratti di locazione in essere registrati a nome del debitore in qualità di dante causa.

Giudizio di congruità/incongruità del canone: /

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nulla.

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:

Ipoteca volontaria de 03/12/1998 ai nn. 50945/12429, atto del 24/11/1998 Notaio Giuseppe De Rosa di Milano n. 5186/2846 di repertorio, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARFSINO S.C.R.L. Con sede in Bergamo (00208220160) a carico _____), per la somma iscritta di € 4.682,06 a garanzia di un capitale di € 2.341,03.

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a Milano 1 (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare) del **27/09/2006** Registro Part. 49190 Registro Gen. 81241, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano repertorio 11766 del 7/09/2006, Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore del **CONDominio DI VIA PORRO LAMBERTENGHI. 3 MILANO (80334960152)** _____ proprietà.

Da Sezione D: con decreto immediatamente esecutivo n.16132 del 16/5/2006 il giudice di pace di milano ha ingiunto _____ di pagare la somma di euro 2.106,52 oltre interessi legali e spese legali liquidate in complessivi euro 546,00 esuccessive occorrendo tutte.

- Trascrizione a Milano 1 (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di



Identificativo corpo: A**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l'u.i in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, Licenza Edilizia del 1903 (P.G. 15392) e del 1906 (P.G. 55887) oltre ad Autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano il 17/07/1995 n.916 atti 347616.

Abitabilità: non riscontrata

7.1 Conformità edilizia:

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è difforme a quanto oggetto dell'ultimo atto autorizzativo (Autorizzazione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano il 17/07/1995 n.916) per lo spostamento del bagno e la creazione del disimpegno.

Stima costi presentazione istanza in sanatoria, sanzione, nuova scheda catastale e spese professionista: **€ 2.500,00**

Le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Eventuali altri costi sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. n. 8 del 20/02/2017
Immobile soggetto a convenzione:	no
Obblighi derivanti:	no
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no

Per quanto appurato si dichiara la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi al corpo A

Descrizione immobile

Edificio civile dei primi del novecento, costituito da un piano terra commerciale e ulteriori 3 piani residenziali.

Il fabbricato prospetta su via Porro Lambertenghi e su cortile interno. L'unità immobiliare in questione è posta al piano secondo (terzo fuori terra) ed è raggiungibile con ascensore e scale sino al ballatoio al piano. L'appartamento confina con un bagno esterno condominiale posto a fine ballatoio. All'appartamento si accede (da porta blindata con sopraluca apribile a vasistas)



direttamente su locale unico (cucina/soggiorno), un bagno cieco con disimpegno/antibagno, e un locale camera (unico dotato di finestra). L'altezza interna è di circa cm 286 con abbassamenti parziali. Non c'è la portineria.

L'appartamento richiede degli interventi di regolarizzazione edilizia e manutenzione per infiltrazioni nella camera e nel bagno. Il riscaldamento è autonomo. Si rimanda alla documentazione fotografica in atti.

Quota e tipologia del diritto

2. Caratteristiche generali descrittive: per quanto possibile visionare:

Componenti edilizie e costruttive:

Edificio :

Manto di copertura	a falde
Strutture Verticali portanti	miste
Solaio	misto
Pareti Esterne	tinteggiatura a civile
Portone di ingresso condominiale	porta vetro e ferro
scala condominiale	struttura in pietra
parapetto:	in ferro

UNITA' IMMOBILIARE :

Portone di ingresso	porta blindata
Infissi Esterni	in pvc
protezione:	telosie in legno
Infissi Interni	porte in legno scorrevoli
Pavimentazione Interna	ceramica e parquet
Plafoni	tinteggiati
Rivestimento	bagno e angolo cottura
materiale:	piastrelle di ceramica

Impianti:

Elettrico: certificazioni non reperite
 Riscaldamento: autonomo radiatori in alluminio
 Ascensore: presente
 Portineria: non presente

Note: per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Destinazione	Parametro SLP mq	Superficie commerciale mq	Coefficiente	Superficie equivalente mq
Abitazione:		37,59	1	37,59
Locale unico cucina/soggiorno	16,96			
		7		



Disimpegno	3,36			
Bagno	3,54			
Camera	16,96			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo. Per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca ed ubicazione.

Facendo una comparazione tra le quotazioni/valori:

- del mercato immobiliare di zona (Garibaldi/Isola) valori vari €/mq 3.500/7.000.

- dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico e stato conservativo normale, quotazioni zona semicentrale Farini (euro/mq 1700,00 / 2300,00 min/max);

- del borsino immobiliare zona Zara, Gioia per abitazioni di tipo economico in buono stato fascia media € /mq 2.578,00, da ristrutturare € /mq 1892,00

Tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, della tipologia dell'appartamento, dello stato di manutenzione, delle regolarizzazioni edilizie, della zona ben servita dai trasporti pubblici, si è ritenuto congruo un valore pari a euro/mq 1700,00.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Uffici comunali di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Anno 2018 - Semestre 2

8.3 Valutazione corpo A:

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo popolare A/4	37,59	1.700,00	63.903,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte del ballatoio e altri spazi comuni</i>				

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Abbattimento forfettario del valore del 5%

per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;



(come da disposizioni del G.E.): - € 3.195,00

Spese tecniche di **regolarizzazione edilizia/urbanistica** e/o catastale,
a carico integralmente dell'acquirente: € / - € 2.500,00

8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto: € 58.208,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova (esclusa detrazione spese legali e delegato alla vendita):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", arrotondato: € 58.000,00

Eventuale prezzo di vendita per occupato: /

Data generazione: 08/10/2019

L'Esperto alla stima

Arch. Mariella Sporzon

