



Tribunale di MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIALE MONZA, 281 MILANO**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1383/2018

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 14/05/2019 ore 10,30

Giudice delle esecuzioni: [REDACTED]

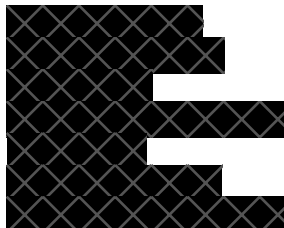


RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

Beni in **MILANO VIALE MONZA, 281**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:



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:
Fatta salva la richiesta di integrazioni al redattore certificato ex art. 567 per incompletezza dati nelle ipoteche (dati trasmessi con mail del 27/03/2019).
- 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:
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:
trascrizione di accettazione eredità per causa di morte proprietari precedenti .

Creditore procedente: **CONDOMINIO VIALE MONZA, 281 MILANO** ([REDACTED])

debitori: [REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A abitazione con solaio
sito in **Milano VIALE MONZA, 281**

Quota e tipologia del diritto

1/3 di proprietà [REDACTED]

1/3 di proprietà [REDACTED]

1/3 di proprietà [REDACTED]



Appartamento piano primo con solaio piano secondo (accessibile da scala interna all'appartamento):

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano, Data presentazione 11/02/1943 intestata a [REDACTED] (Scheda n. 18951)

Appartamento:

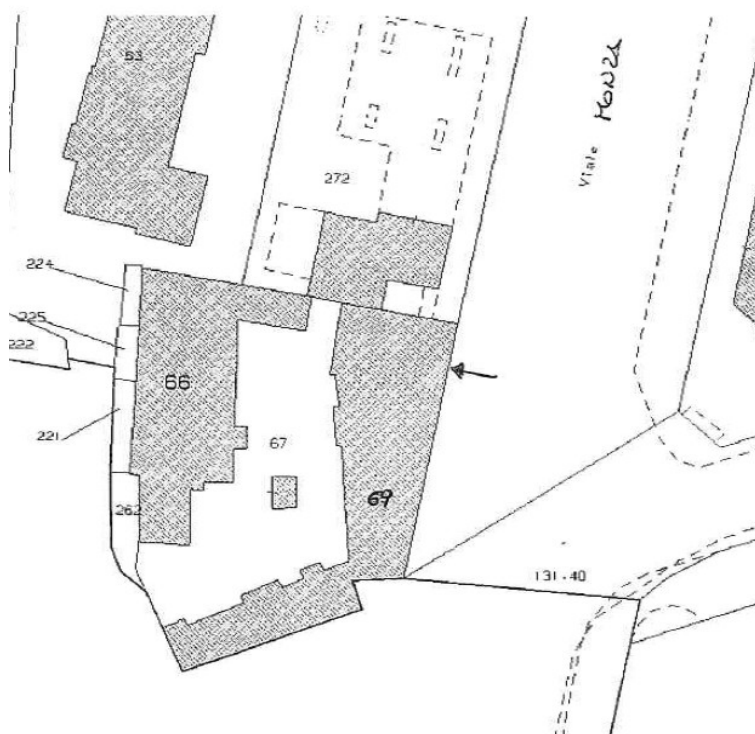
foglio **109**, particella **66**, subalterno **2** categoria **A/5**, classe 3, consistenza vani 2,5 rendita € 142,03

Solaio:

foglio **109**, particella **69**, subalterno **11**

Identificativo corpo A

Analizzando i diversi documenti reperiti presso il Catasto, la Conservatoria e presso la sig.ra [REDACTED] si riscontrano incongruenze catastali sia nella localizzazione in mappa che nella conformazione planimetrica del solaio. Da rilievi in loco l'appartamento e il solaio sovrastante fanno parte del mapp. 69, mentre l'indicazione del solaio al mapp. 66 non è pertinente con le porzioni immobiliari visionate (non è stato possibile dimostrare la titolarità della porzione di solaio).

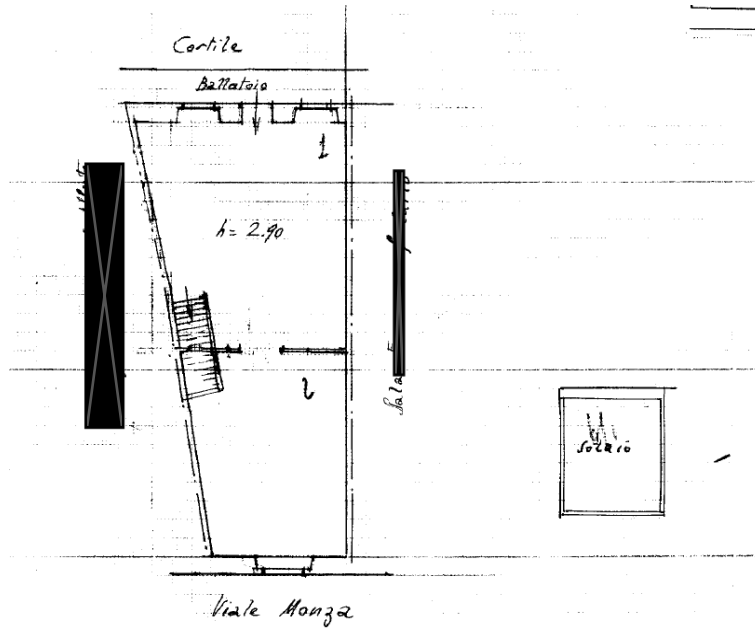


NON si dichiara quindi la conformità catastale. Visto quanto sopra è necessario prima della vendita:

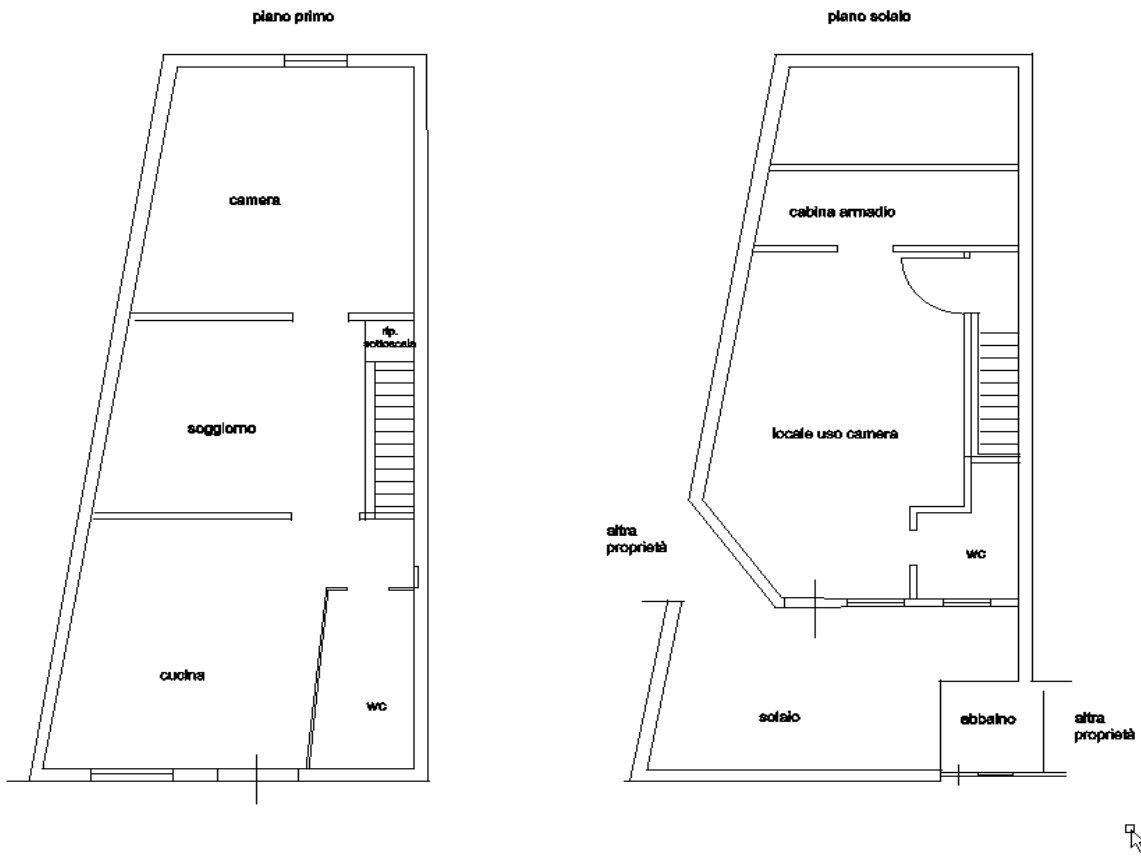
- verificare titolarità del solaio al mapp. 66 ed eventualmente sopprimere il subalterno al mapp. 66; modificare l'unità identificata ai mapp. 66/2 e 69/11 e costituire un unico sub.; fare nuova scheda catastale con l'inserimento del solaio sovrastante.



Stralcio scheda catastale del 1943



Schema grafico rilievo appartamento piano primo e sovrastante solaio piano secondo



Costi previsti per ulteriori verifiche archivio storico e mappe cessato catasto, accesso Conservatoria, variazione catasto fabbricati con stesura elaborato planimetrico, compilazione ed elaborazione mod. ministeriale Do.C.Fa, correzione identificativo piano di appartenenza, compilazione elenco subalterni, spese e diritti catastali: € 2.800,00 oltre oneri di legge.

Derivante da:

a seguito di successione in morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 25/10/2002, la quota di 1/1 di spettanza di quest'ultima venne devoluta per testamento a favore dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] sopra generalizzati, (denuncia di successione trascritta presso Milano 1 il 11/09/2006 al n. 76725/47070, Trascrizione accettazione espressa di eredità del 23/04/2019 nn. [REDACTED] a Milano1)

Coerenze da nord in senso orario

Dell'appartamento e solaio: altra proprietà, viale Monza, altra proprietà, corte comune con antistante ballatoio di uso comune per accesso da scala comune;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, quartiere multietnico. L'immobile si trova nella zona 2 del Comune di Milano verso nord-est da Loreto a Sesto San Giovanni.

Area Urbanistica: zona mista residenziale e commerciale-uffici a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: nessuno,

Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e servizi commerciali. Asili e Scuole primarie e secondarie (discreto), Bar e Ristoranti (Discreto), Luoghi di culto (Discreto), Farmacie (Discreto), Negozi al dettaglio (Discreto), Sportelli bancari (Discreto), Ufficio Postale (Discreto), Ospedali (Discreto), Centri di aggregazione e sportivi (Discreto), Benzinai (discreto), Supermercati e Centri Commerciali (discreto), Hotel e Pensioni (Discreto).

Attrazione paesaggistiche: Naviglio della Martesana; Parco Lambro-fiume Lambro; Parco Adriano; Parco Martiri della Libertà Iracheni vittime del terrorismo; Parco Ex Trotter.

Attrazione storica: nessuna

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM1 (rossa) Milano fermate con ben 8 Stazioni della Metropolitana; Aeroporto Milano Linate circa km. 10, Aeroporto Milano Malpensa circa km. 55, Tangenziale EST Milano (Venezia-Torino) circa km. 7, Linee Autobus : N. 174-NM1- nelle vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

L'unità immobiliare risulta occupata da uno dei debitori sig.ra [REDACTED] Da interrogazione in Anagrafe Tributaria, Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Gorgonzola, non risultano in essere contratti di locazione quale danti causa.

Giudizio di congruità/incongruità del canone: nulla



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: nulla

4.2.2 Pignoramenti:

- Trascrizione a Milano 1 del 06/11/2017 nn. 77971/52987, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano repertorio 39596 del 03/10/2017 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VIALE MONZA 281 MILANO [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno.

- Trascrizione a Milano 1 del 10/07/2018 nn. 55927/39132, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano repertorio 18758 del 15/05/2018 Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO VIALE MONZA 281 MILANO [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/3 cadauno.

Nota:

Nella Sezione B viene riportato erroneamente il piano T invece che primo e secondo.

Nella Sezione D viene indicato che il Condominio istante vanta un credito nei confronti dei condomini comproprietari [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo n. 16142/2017 in RG n. 20877/[REDACTED] rep. n. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Milano. Atto di precetto per € 9.709,95 oltre interessi e spese legali.

SEGNALAZIONE: considerato quanto evidenziato al punto 1 della presente relazione, relativamente alla non correttezza dei mappali, si segnala al Giudice la conseguente modifica dell'atto di pignoramento.

4.2.3 Altre trascrizioni: nulla

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: vedi allegati

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 588,00 (n.2 pignoramenti)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore : [REDACTED] no

Spese di gestione condominiale annue: circa €. 1.100,00

Spese insolute ultimi due anni 2017/2018: circa € 2.200,00

Spese straordinarie manutenzione condominio: nulla

Millesimi di proprietà: **78**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile



Per raggiungere il pianerottolo dell'appartamento è necessario superare la rampa di scale dell'ingresso condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non riscontrati.

Attestazione Prestazione Energetica : /

Indice di prestazione energetica: /

Identificativo corpo: A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio le porzioni immobiliari in oggetto risultavano essere di proprietà del sig. [REDACTED] in forza di atto Notaio [REDACTED] rep. 10098/3 del 10/12/1945, trascritto a Milano 3 il 20/12/1945, per acquisto dal sig. [REDACTED]

A seguito di successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il 30/07/1991 la quota di 1/1 venne devoluta per legge in favore della sig.ra [REDACTED] nata a Milano il [REDACTED] denuncia di successione trascritta presso Milano 1 il 19/01/1994 ai nn. 2021/[REDACTED] e successiva denuncia di successione integrativa trascritta presso Milano 1 il 24/02/2009 ai nn. 8960/[REDACTED]
Non si rileva alcun atto portante accettazione di eredità da parte degli eredi.

A seguito di successione in morte della sig.ra [REDACTED] deceduta il 25/10/2002, la quota di 1/1 di spettanza di quest'ultima venne devoluta per testamento a favore dei sigg. [REDACTED] sopra generalizzati, (denuncia di successione trascritta presso Milano 1 il 11/09/2006 al n. 76725/47070, Atto amministrativo del 24/04/2003 rep. n. 458/2003). Trascrizione accettazione espressa di eredità del 23/04/2019 nn. 30872/[REDACTED] a Milano 1.

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 (anni '20).

Richiesta Accesso atti presso Area Sportello unico per l'edilizia di Milano del 03/01/2019, comunicato in data 21/03/2019 che gli atti sono Irreperibili.

Abitabilità: irreperibile

7.1 Conformità edilizia:

Quanto rilevato in sede di sopralluogo è difforme con l'unico documento reperito, scheda catastale del 1943, sia per le opere interne al piano primo che per la superficie e divisione interna del solaio.

Costi stimati professionista per redazione istanza sanatoria per opere interne piano primo e sottotetto senza permanenza di persone: **€ 3.000,00**

Gli oneri sanzionatori ed ogni eventuale costo per regolarizzare la conformità edilizia dell'u.i e/o costi per la rimessa in pristino dei luoghi, sono da intendersi compresi



nella proposta del valore di cessione.

Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento.

Per quanto sopra 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

L'u.i è all'interno di un edificio a corte degli anni venti, costituito da un piano terra e 2 piani fuori terra di cui uno a sottotetto. L'edificio rientra in un complesso di fabbricati e ha doppio affaccio su viale Monza e su corte interna. Si accede all'u.i da androne prospiciente viale Monza e scala interna su cortile.

L'appartamento è posto al piano primo e il solaio è accessibile da scala interna all'appartamento.

Il riscaldamento è autonomo, il serramento della camera al piano primo è a vetro singolo e con infissi in legno mentre gli altri sono in pvc e doppio vetro.

Si sono rilevate opere difformi rispetto alla scheda catastale del 1943 (unico atto reperito), in particolare è stato realizzato un bagno e modifiche di partizioni interne mentre il piano sottotetto/solaio è totalmente diverso da quello catastale (vedi punto 1 e punto 7 della presente relazione)

Si rimanda alla documentazione fotografica in atti.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

1/3 di proprietà

1/3 di proprietà

1/3 di proprietà

2. Caratteristiche generali descrittive: per quanto possibile visionare:

Componenti edilizie e costruttive:



Edificio :

Manto di copertura a falde in tegole
 Strutture portanti miste
 Muratura in muratura
 Solaio in c.a e laterizio
 Finitura esterna tinteggiato

Portone di ingresso pedonale da androne, portone in legno
 scala condominiale struttura in c.a e rivestimento in pietra
 parapetto: in ferro

UNITA' IMMOBILIARE :

Portone di ingresso portoncino in legno su pianerottolo e porta interna in legno e vetro
 Infissi Esterni in pvc e doppio vetro e in legno vetro singolo nella camera p.1
 protezione: gelosie in legno (camera) e con sole grate in ferro al p.1
 Infissi Interni porte in legno
 Pavimentazione Interna ceramica viaria p.1 e parquet nel solaio
 Plafoni parte con travi a vista e parte tinteggiato
 solaio parte con perline in legno
 Rivestimento bagno e cucina con piastrelle di ceramica
 Scala interna in legno

Impianti:

Elettrico: parte sottotraccia e parte a vista, certificazioni non reperite
 Riscaldamento: caldaia autonoma con radiatori parte in ghisa e parte in alluminio
 Climatizzatore: presente al p.2
 Ascensore: non 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 p.1: locale unico | 53,19 | | 1 | 53,19 |
| Solaio p.2: locale unico senza permanenza di persone | | 53,19 | 30,00% | 15,95 |
| Totale arrotondato | | | | 69,00 |

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 valore circa euro/mq 1000/2000
- dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico e stato normale, quotazioni zona periferica Monza/Crescenzago/Gorla (euro/mq 1600/1700 min/max) 2° sem. 2018;
- del borsino immobiliare zona Monza/Precotto/Gorla per abitazioni di tipo economico da ristrutturare fascia 2 e fascia 1 (euro/mq 1225/1452);

Tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare, della tipologia dell'appartamento, dello stato di manutenzione, della zona servita dai trasporti pubblici, si è ritenuto congruo un valore pari a euro/mq **1.100,00**.

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 ultrapopolare A5 con solaio sovrastante | 69,00 | 1.100,00 | 75.900,00 |
| <i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e del ballatoio</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.):

- € 3.795,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica e/o catastale, a carico integralmente dell'acquirente: (escluso oneri sanzionatori già compresi nel valore di stima)

- € 5.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2 pignoramenti € 588,00

Spese condominiali insolute 2 esercizi precedenti

-€ 2.200,00

Giudizio di comoda divisibilità: /



8.5 Prezzo iniziale base d'asta del lotto: € 64.000,00

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: € 64.000,00

Eventuale prezzo di vendita per occupato: /

Data generazione:03/05/2019

L'Esperto alla stima

