

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

FINO 2 Securitisation s.r.l.

contro:

I signori

N° Gen. Rep. 196 /2021

Giudice delle Esecuzioni:

DR. G. PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1 - SUBALTERNO 21 – A/3

**Abitazione in
Via VARANINI 29/B, Milano (MI)**

Esperto alla stima: ARCH. PAOLO MALCAUS
Email: studiomalcaus@gmail.com
Pec: malcaus.1419@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotto : 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 231, particella 443, sub. 21

2. Possesso

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotto : 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo:

Presente il signor [REDACTED] il Custode nominato dal Giudice

Dall' Agenzia delle Entrate di Legnano : **non esistono contratti di locazione**

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotto : 001

Corpo: A

Accessibilità all' immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di unità immobiliare al terzo piano e per la presenza di servoscala, l'unità **risulta accessibile**.

3. Creditori Iscritti

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotti : 001

Corpo: A

→ **Creditori Procedenti** [REDACTED]

→ **Creditori Iscritti**:

Alla data del **15.02.2022** nel sistema telematico del Tribunale di Milano risultano altri creditori iscritti ma **NON** intervenuti:

- [REDACTED]
[REDACTED]

4. Comproprietari non eseguiti alla data del Pignoramento

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotti : 001

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: unico proprietario

5. Misure Penali

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotti : 001

Corpo: A

Misure Penali dai RR.II: Nessuna nota



6. Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotti : 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

Si rimanda alla “ *Verifica Ispezioni e trascrizioni*” (All. n°4)

7. Prezzo

Bene : Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Lotti : 001

Corpo: A

Valore di stima: € **178.600,00**

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 165.000,00



**Bene in Milano
Lotto 001**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo ad uso abitazione .

LOTTI 001

Corpo: A

Abitazione di tipo economico sita in Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Categoria catastale A/3:

appartamento: tre locali, con cucina e n° 1 servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e piatto doccia.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ proprietà 1/1 alla data del Pignoramento

Pignoramento: quota di 1/1 a favore del creditore precedente (si rimanda al fascicolo a parte “Verifica ispezioni e trascrizioni”)

Identificato in Catasto Fabbricati, alla data del Pignoramento, come segue:

intestazione:

██████████ : proprietà 1/1

Descrizione:

Comune di Milano (MI)

Abitazione di tipo civile: foglio 231, particella 443, sub.21 - Cat A/3, classe 5, consistenza vani 5 **sup. catastale totale mq 94** totale **escluse aree scoperte mq 94**- rendita € 800,51, piano 3° - 7° (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 5.10.2021) ,

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

1. *VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
2. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/12/2014 protocollo n. MI0795282 in atti dal 25/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.321175.1/2014)*
3. *VARIAZIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 347574.1/1999).*
4. *VARIAZIONE del 01/01/1992 VARAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*
5. *Impianto meccanografico del 30/06/1987*



Coerenze del tutto in sol corpo da nord come dall'Atto di Provenienza a firma del Notaio dr. Antonio Zaraga del 5 /11/1963 Repertorio 57898 raccolta 10580

Appartamento:

cortile comune, mapp. 1659, mapp 1658, spazio comune, sub,22, vano ascensore comune , vano scala comune

Solaio:

Corridoio comune, solaio sub 22,spazio comune, solaio sub 26

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l'unità immobiliare risultava conforme alla scheda catastale. (All. n° 3)
--

A conferma di quanto sopra dichiarato si segnala di aver richiesto al Comune di Milano in data 17 dicembre 2021 l'accesso agli atti per la conformità di quanto realizzato, al progetto approvato: **richiesta non ancora evasa. (All. n°9)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona dell'aggregato urbano funzioni minime.
Stato di conservazione sufficiente.

Area urbanistica:

Traffico locale con possibilità di parcheggio.
Indipendentemente dall'aggregato urbano sopra descritto la zona risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto sufficienti.

Principali collegamenti pubblici:

è **ben collegata** al sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Il Perito ha effettuato il sopralluogo in data **9.11.2021**.

Alla data del sopralluogo, era presente il signor [REDACTED] Lo scrivente ha provveduto ad effettuato gli accertamenti dello stato dei luoghi attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il Perito ha accertato la **non l'esistenza** di un Contratto di Locazione per l'unità in oggetto. **(All. n° 6)**



4.2.2 Pignoramenti:

◆ Pignoramento:

Trascrizione del 15/03/2021 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI MILANO. In data 18/02/2021 rep 307 a favore di [REDACTED] con sede a MILANO.

Contro :

1. [REDACTED] proprietà 1/1

Altre trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2001 – Registro Particolare 34644 Registro Generale 50889. Pubblico ufficiale LUCA TADDEO Repertorio 5048 del 30/07/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE . ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' .
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2006 - Registro Particolare 12398 Registro Generale 22424 Pubblico ufficiale AQUARO ALFREDO Repertorio 119487/36243 del 01/03/2006.- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 03/06/2006 – Registro Particolare 24462 Registro Generale 43188. Pubblico ufficiale PIEROTTI HELIO Repertorio 35420 del 12/05/2006 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/08/2007 – Registro Particolare 36209 Registro Generale 64425 . Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14203/2001 del 15/10/2004. ATTO PER CASUA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2010- Registro Particolare 1693 Registro Generale 2477 . Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 94 del 30/10/2009 - ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.
Annotazione n. 307 del 16/01/2012 (CANCELLAZIONE).

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotti 001

Spese condominiali non assolte dall'esecutato :

Anno 01/01/2021 - 31/12/2021 € 1.380,53 (**All.7**)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Si (**All.8**)

Codice Identificativo : 15146-017928/14

Registrato il 23.05.2014

Valido fino al 23.05.2024



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda al Certificato Notarile del 09/04/2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano
(*All. n°1*)

6.1 Attuali proprietari (alla data del Pignoramento – 15.03.2021):

1. Al signor [REDACTED], gli immobili sono rispettivamente pervenuti in proprietà per Successione di [REDACTED] nato a MILANO il 23/11/1919, deceduto il 23/06/2001 giusta dichiarazione di successione del 15/10/2004 registrata a MILANO reo 14203/2001 e trascritta il 17/08/2007 ai n. 64425/36209 regolata dal testamento olografo reg. a MI2 il 02/08/2001 notaio Zappulli rep. 5048 .

6.2.Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà di [REDACTED]

2. Al de cuius [REDACTED] per 1/1 la piena proprietà per atto di vendita del 05/11/1963 trascritto il 02/12/1963 ai n. 69842/56068

4. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'atto di Provenienza a firma del Notaio dr. Antonio Zaraga del 5/11/1963
- Nulla – Osta rilasciato dal Comune di Milano il 27 Aprile 1961 n. 1375 –
Atti n- 69372/1972/1961.

4.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l'unità immobiliare **NON risulta conforme alla scheda catastale.**



Descrizione: di cui al punto A

LOTTE 001

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso residenziale di tipo economico.

Il fabbricato è provvisto di portineria a ore .

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo ad uso abitazione.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico sita in Via Varanini 29/B– Milano (MI) 20125

Categoria catastale A/3:

appartamento: tre locali , con cucina e n° 1 servizio igienici composti da wc , bidet , lavabo e piatto doccia .

Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale /tipologia: non conosciute –(verosimilmente) cemento armato

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato – (verosimilmente)

Travi (struttura): materiale della copertura : cemento armato – (verosimilmente)

Solai (struttura): solai: laterocemento – (verosimilmente)

Muratura (struttura): tamponamento in forati- non portante – (verosimilmente)



Copertura (struttura e rivestimento):

Non rilevabile- verosimilmente a falda

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: in legno
Divisori non a Norma realizzati con telai rigidi e vetri lavorati.
Condizioni : buone

Infissi esterni (componente edilizia):

Tipologia: mista in alluminio e in legno
serramenti a battente con doppio vetro
(taglio termico, limitato agli infissi in alluminio)

Condizioni: buone

Protezioni esterne: avvolgibili in plastica , elettriche solo alla cucina

Plafoni(componente edilizia):

materiale: intonaco
Stato di conservazione a vista (S.d.C.) : buono

Pareti (interne):

materiale: forati , intonaco- verosimilmente
Stato di conservazione (S.d.C.) : buono

Rivestimento (componente edilizia):

Lotto 001

- Bagno:
h ml 2,20 piastrelle ceramica cm 60x10
 - Cucina: civile
- Stato di conservazione (S.d.C.) : buono



Pavimenti

(componente edilizia): **Lotto 001**
Bagno:
ceramica piastrelle cm 60x40
Cucina:
ceramica cm 40x40
Atrio e camere:
legno doghe cm 42 x 7,5
Stato di conservazione (S.d.C.) : buono

Portone di ingresso
(componente edilizia): tipologia: porta blindata
Stato di conservazione (S.d.C.) : buono

Antenna collettiva
(componente edilizia): tipologia: autonomo
Condizione: funzionante
Certificazione = **non conosciuta**

Antifurto (componente edilizia): tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano
condizioni: funzionante
certificazione: **non pervenute**

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia
condizioni: funzionante
Certificazione: **non nota**

Fognatura (impianto): Fognatura: Verosimilmente collegato al collettore generale.
Condizioni: **non ispezionabile**

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Non riscontrabile

Citofonico (impianto): Tipologia: audio
condizioni: funzionante
Certificazione: **non pervenute**

Idrico (impianto): alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Bagno completo di quattro apparecchi; rubinetteria consunta
Acqua calda sanitaria : boiler elettrico
Certificazioni: inesistente



Termico (impianto): tipologia: a pavimento centralizzato

Ascensore (impianto): Sì, non adeguato alle Norme vigenti

*Condizionamento
(componente edilizia):* N°1 split

*Rivestimento facciata
fabbricato su strada
(componente edilizia):* A civile, intonaco tinteggiato

*Atrio e parti comuni
(componente edilizia):* Condominiale

Portone di ingresso: Sufficiente

Portineria : Sì

*Stato di conservazione
interna del bene:* buono

*Stato di conservazione
E manutenzione parti
comuni:* buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Lotto 001

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	94,00	100%	94,00
Balcone	sup lorda di pavimento	0,00	-	0,00
TOTALE		94,00		94,00



5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

5.1. Criterio di stima:

La valutazione dello stabile e dell'unità immobiliare prende in considerazione le sotto elencate voci ed l'incidenza delle stesse.

- STABILE – identificazione qualità

1. Ubicazione

- Anno di costruzione dell'immobile : **1963**
- Anni di eventuali ristrutturazioni
- Anni di eventuali ricostruzioni parziali
- Qualità della manutenzione
- Interventi di manutenzione
- Interventi di manutenzione straordinaria –
- Servizio di portineria
- Presenza o meno di box e/o posti auto
- Fenomeni di cedimenti strutturali
- Edifici confinanti
- Copertura piana, a falde o altro
- Servizi di quartiere

2. Zona urbanistica

- Qualità degli edifici limitrofi e di zona
- Qualità degli impianti e loro vetustà
- Stato di conservazione dell'edificio, delle parti comuni e serramenti di facciata
- Stato di conservazione delle scale
- Stato di conservazione degli ascensori
- Numero di unità abitative per piano
- Autoclave e piani interrati
- Numero piani
- Presenza di sottotetto ad uso solaio

- UNITA' IMMOBILIARE

- Metratura
 - Piano
 - Esposizione
 - Qualità delle finiture
 - Tipologie degli impianti
 - Altezza netta dei locali
 - Sistema di sicurezza
 - Coibentazione acustica
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
 5. Qualità dei serramenti:
 - taglio termico in serramento in alluminio
 - taglio termico in serramento legno/alluminio



- serramento in legno e vetro semplice
- serramenti in legno non revisionati
- Qualità delle porte interne
- Arredi fissi: mobili cucina di proprietà
- Accorgimenti tecnici ed estetici
- Porta/e blindate di accesso all'unità

Sulla scorta delle voci esaminate, si provvede alla stima dell'unità immobiliare.

5.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella micro zona; Borsino Immobiliare di Milano,
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –

Sulla scorta delle informazioni già indicate e sullo stato di conservazione dell'unità e dell'edificio, di seguito il tabulato dei valori economici.

5.3. Valutazione corpo: Lotto 001 a nuovo e a Norma

A

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo economico [A/3]	94,00	€/mq 1.550 - €/mq 2.050 €/mq 1.900,00	178.600,00
TOTALE	94,00	€/mq 1.900,00	178.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€178.600,00.
Valore corpo	€178.600,00.
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€178.600,00.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione	94,00	€ 178.600,00	€ 178.600,00
Opere di ripristino conseguenti agli abusi				€ 6.000,00
TOTALE				€ 172.600,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente Perito.

Di seguito gli adeguamenti e correttivi di stima

5.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore: 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali: non ricorre.

Spese condominiali non assolte 2021 € 1.380,59

LOTTO 1 € 163.970,00

Valore dell'unità	€ 163.970,00
--------------------------	---------------------

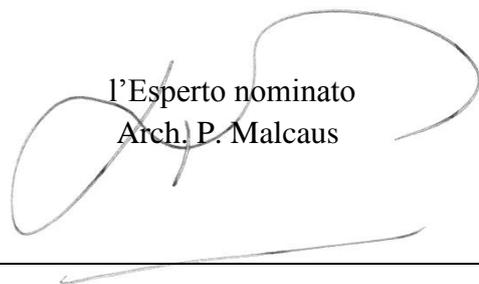
5.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato :

Valore immobile al netto delle decurtazioni come già segnalato € **165.000,00**

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 165.000,00
--	---------------------

Con osservanza
Milano 16.02.2022

l'Esperto nominato
Arch. P. Malcaus



Nota del P.E

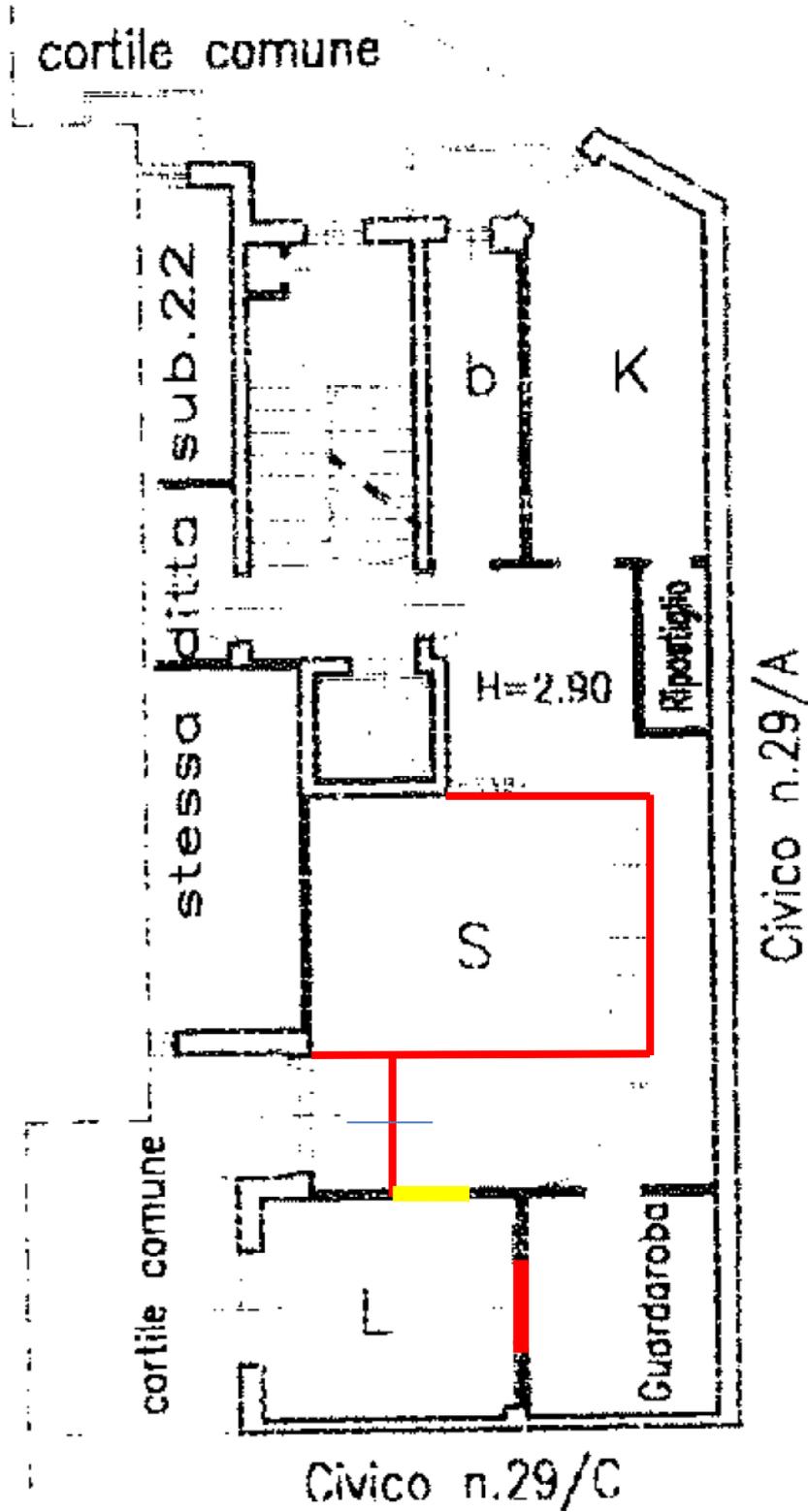
Si evidenzia che la riduzione reale del soggiorno, in ogni caso, non costituisce abuso edilizio non sanabile.

Ma in seguito al frazionamento e alle modifiche interne apportate dai fruitori, **il guardaroba**, non più in comunicazione con la camera da letto, **diviene locale autonomo, arredato con presenza di letto e privo di finestre.**

Tale abuso edilizio non risulta agibile né sanabile.



Nota del P.E



- DEMOLIZIONI
- COSTRUZIONI ABUSIVE

