

Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva
R.G. 1028/2019

Giudice dell'esecuzione
Ill.mo DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura promossa da

Debitore

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

beni immobili situati in
Milano – Via Jacopino da Tradate 14



Custode giudiziario
AVV. VINCENZO CAPUANO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-1/1s/VI/2019/72



INDICE

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	8
3. STATO DI POSSESSO:	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	13
7. PRATICHE EDILIZIE:	14
Descrizione Appartamento di cui al punto A	14
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	16
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	20



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

INDICE SINTETICO

Lotto **001**
Via Jacopino da Tradate 14 – Milano
Scala F
Interno 76

Corpo:	A	Appartamento con cantina
Livello		Piano 4/S1
Categoria:		Abitazione popolare [A/4]
Dati Catastali:		foglio 181 , particella 363 , subalterno 83
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero - occupato senza titolo
conformità urbanistica:		non verificata
conformità edilizia:		non verificata
conformità catastale:		difforme

superficie comm. lorda:	mq	71,36
valore di mercato stimato	€	96.336,00
valore di mercato per quota	€	96.336,00
Prezzo da libero:	€	83.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	€	66.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

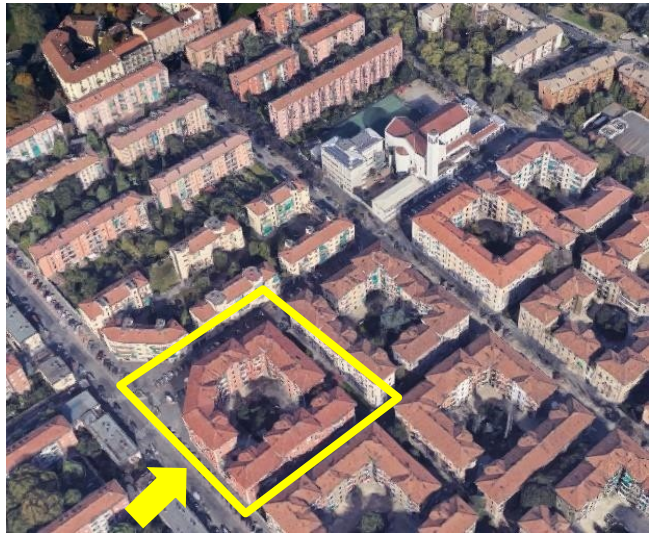
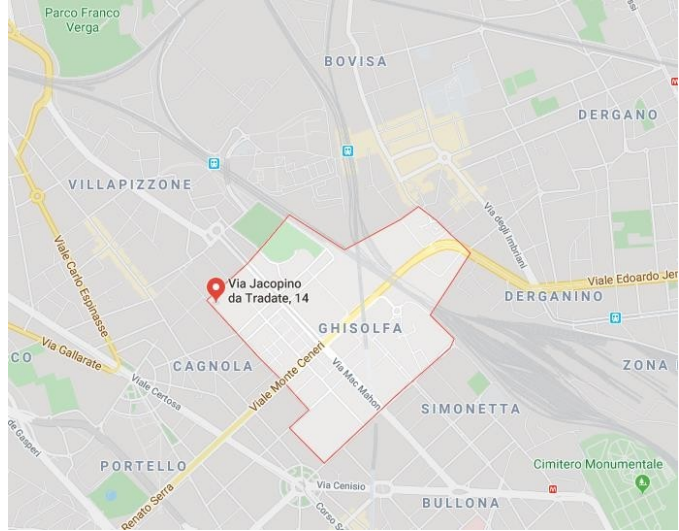
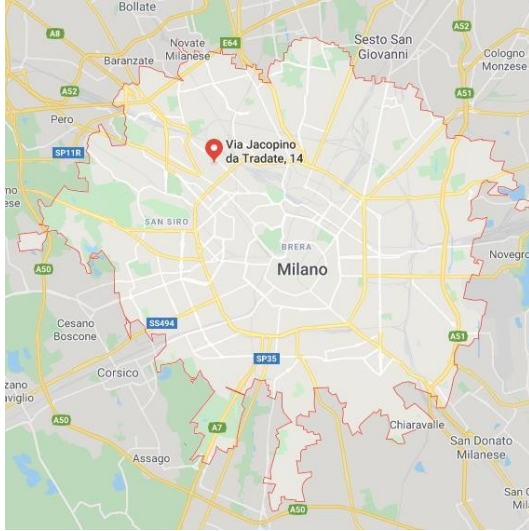
Contro

Beni immobili siti in Milano

Via Jacopino da Tradate 14 – scala F – interno 76

LOTTO N° 001

CORPO A **Appartamento al P4/PS1** **foglio 181** **mappale 363** **sub 83**



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

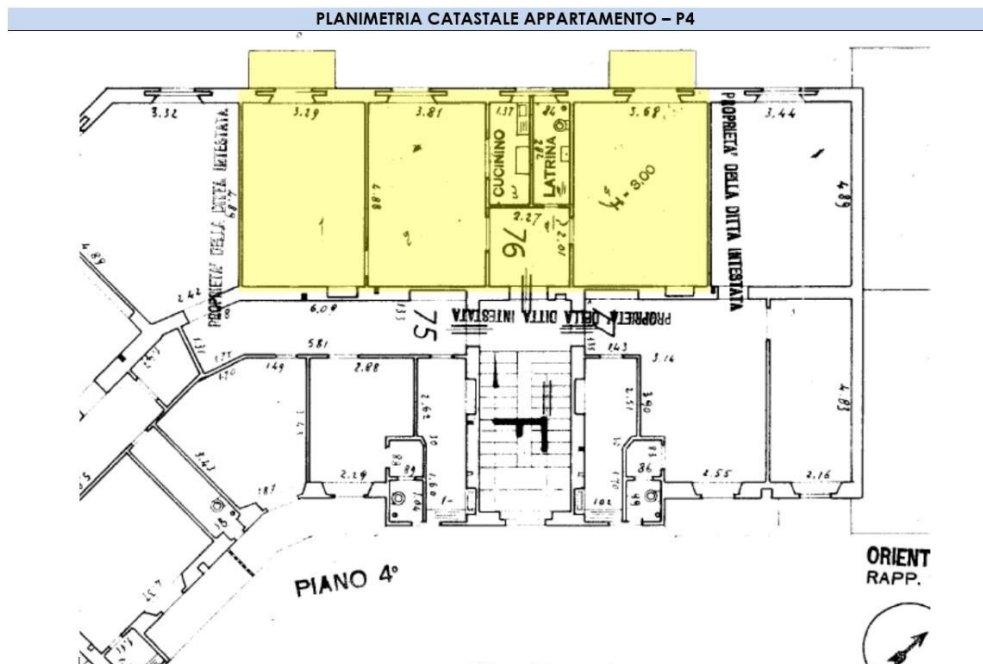
Contro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Jacopino da Tradate 14, nel quartiere della Ghisolfa posto nella zona nord- ovest della città, appartenente al Municipio 8

Appartamento **[A/4]** posto al P4 della scala F, interno 76, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 3 locali con angolo cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e 2 balconi

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69** – altezza netta interna: 3,00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **4**





Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Jacopino da Tradate 14 – P4
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **181**; Mapp. n **363**; Sub. **83**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 68 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 66 mq; rendita € 468,68; posto al P4/PS1
- **dati derivanti da**
 - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
 - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
 - impianto meccanografico del 18/04/1989
- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., pubblica via

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Consistenza rilevata in sede di sopralluogo del 29/11/2019

Appartamento **[A/4]** posto al P4 della scala F, interno 76, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 3 locali con angolo cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al PS1 –

Si segnala che la consistenza dell'unità residenziale non varia nonostante siano state variate le superfici dei locali ed i rapporti aeroilluminanti per differente disposizione dei tavolati interni rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale del 1939 depositata presso il N.C.E.U.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69** – altezza netta interna: 3,00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **4**
la cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **7**

- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., pubblica via



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
enti comuni, cortile comune, a.u.i., corridoio comune

NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale.
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale

In atto viene altresì descritto un vano cantina di pertinenza, correttamente rilevato in sede di sopralluogo di verifica, che però non viene riportato sui documenti catastali

Il vano cantina pertinenziale risulta di proprietà sin dalla data di assegnazione da parte di IACP del 1992

Si riporta di seguito lo stralcio dell'atto di compravendita a firma della Dott.ssa _____ in data 01/10/1992 rep. n. 51748 (notaio in Paderno Dugnano) - Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **28/10/1992** ai nn. **36181/23339**

DESCRIZIONE DEI BENI ACQUISTATI	
- ALLOGGIO N. 76 - posto al piano quarto dello stabile in MILANO,	
via J. da Tradate n. 14 - scala F - composto da tre locali effettivi più	
accessori e cantina.	
L'alloggio è così coerenziato:	
a nord-est: alloggio di terzi;	
a sud-est: alloggio di terzi, enti comuni e alloggio di terzi;	
a sud-ovest: alloggio di terzi;	
a nord-ovest: via Bramantino.	
Il vano accessorio posto al piano seminterrato è così coerenziato:	
a nord-est: enti comuni;	
a sud-est: area comune;	
a sud-ovest: proprietà di terzi;	
a nord-ovest: corridoio comune.	
All'alloggio competono 9,64/1000 sulle parti comuni del fabbricato.	



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe

Residenziale di media/alta densità

Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

Servizi offerti dalla zona	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), università (buono – Politecnico di Milano-Bovisa) strutture sanitarie (buono – Ospedale Buzzi), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Collegamenti pubblici (Km):	Svincolo A8/A52 (3 km) – E64 (2 km), Tangenziale ovest A50 (3 km) – stazione ferroviaria Milano-Villapizzone (300 m)- stazione ferroviaria Milano-Bovisa (400 m) - stazioni metropolitana MM1 QT8 e MM5 Cenisio (1,2 km)- linee tramviarie 12 e 19

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 19/06/2007 al 19/07/2019**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

o

- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**

Immobile in comune di MILANO – VIA JACOPINO DA TRADATE 14 – SCALA F – INTERNO 76

Foglio 181

Mappale 363

Subalterno 83

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta l'esistenza di **contratto telematico n. 10635 serie 3t del 26/10/2016 registrato presso U.T. Milano 2** inerente l'immobile esecutato, di cui l'ufficio non dispone di copia in quanto conservato dalla parte.

Da interrogazione per il citato contratto alla data di scadenza del 31/10/2018 **non risulta alcuna proroga.**

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:** nessuna
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 22/07/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa _____ notaio in Legnano, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato)

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **01/01/2004** ai nn. **1325/405** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott. _____ in data 15/12/2003 rep. n. 198417/23483 (notaio in Milano)

a favore di



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

Capitale **€ 156.000,00**

Tasso interesse annuo **3.5%**

Spese **€ 156.000,00**

Totale **€ 312.000,00**

Durata **20 anni**

Iscrizione di ipoteca legale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **01/10/2009** ai nn. **56000/11150**,

derivante da **atto amministrativo-ipoteca legale** n. rep. 13254/65 del 23/09/2009 emesso da

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 17.021,50**

Tasso interesse annuo **8,4%**

Totale **€ 34.043,00**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **19/07/2019** nn. **56443/38307**

derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del Tribunale di Milano del 28/06/2019 rep. n. 19514

a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
(foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

N.4838/2019 (R.G. 59448/2018) DEL 28/02/2019, INGIUNGEVA AL SIGNOR _____ IL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 12.029,33 A TITOLO DI SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE, OLTRE AD INTERESSI COME DA DOMANDA, LE SPESE DELLA PROCEDURA DI INGIUNZIONE LIQUIDATE IN EURO 800,00 PER COMPENSI ED EURO 145,50 PER SPESE, OLTRE RIMBORSO SPESE GENERALI, OLTRE I.V.A.SE DOVUTA, E C.P.A.; DETTO DECRETO, MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 14/03/2019, VENIVA NOTIFICATO AL DEBITORE IN



DATA 066/044/2019 UNITAMENTE ALL'ATTO DI PRECETTO CON CUI SI INTIMAVA IL PAGAMENTO ENTRO DIECI GIORNI DALLA NOTIFICA DELL'ATTO DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 13.670,43 (DI CUI EURO 12.029,33 PER CAPITALE ED EURO 1.641,10 PER SPESE LEGALI ACCESSORI COMPRESI). SI PRECISA CHE IL CONDOMINIO JACOPINO DA TRADATE 14 (C. F.:95623010154) AMMINISTRATO DALL'AMMINISTRATORE SIGNOR

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata - conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

Si segnala che sono state variate le superfici dei locali ed i rapporti aeroilluminanti per differente disposizione dei tavolati interni rispetto a quanto rappresentato nel fascicolo edilizio relativo all'abitabilità esaminato

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme

Si segnala che sono state variate le superfici dei locali ed i rapporti aeroilluminanti per differente disposizione dei tavolati interni rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale del 1939 depositata presso il N.C.E.U.

Sul documento non viene altresì rappresentato il vano cantina di pertinenza descritto in atto di compravendita in capo al debitore

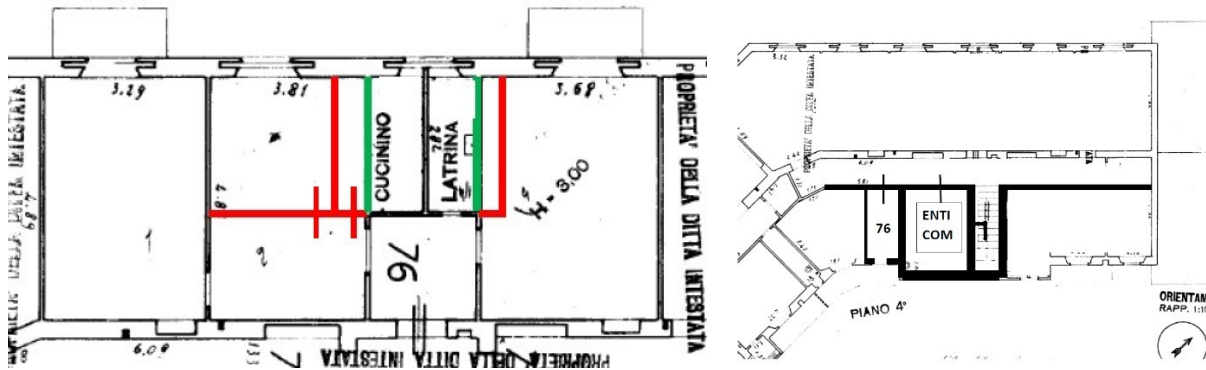
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità



Porzioni eliminate in difformità



Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio, tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati forniti dall'amministrazione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazioni e-mail del 02/12/2019 e del 18/12/2019 (cfr allegati



2 – comunicazioni amministratore):

1. importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
 - **per il condominio - Euro 1.119,29**
 - **per il supercondominio centrale termica € 1.100,00**
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
 - **per il condominio - Euro 0,00**
 - **per il supercondominio centrale termica € 430,90**
3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
 - **per il condominio - Euro 2.415,79**
 - **per il supercondominio centrale termica - totale € 2.168,60**

STR	€ 430,90,
17/18	€ 455,21,
18/19	€ 1024,83,
19/20 ad oggi	€ 257,66
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio o relative ad altri condomini morosi
 - **per il condominio** - in corso altre azioni giudiziarie verso altri condomini, anche pignoramenti
 - **per il supercondominio centrale termica:**
Decreto ingiuntivo da parte di _____ **ora chiuso per un totale di € 480.000 circa, saldato per l'intero importo, è in fase di chiusura un accordo per il restante debito non oggetto di procedura (circa 1.900.000 euro).**
5. indicazione dei millesimi di proprietà
 - **per il condominio - 9,640**
 - **per il supercondominio centrale termica - 60.34**
6. indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
 - **per il condominio**
acqua, antenna e citofoni
 - **per il supercondominio centrale termica**
L'impianto di riscaldamento centralizzato viene gestito separatamente da ulteriore studio di amministrazione per il Supercondominio Centrale Termica che contabilizza un totale di millesimi pari a 49.024,50
7. indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
 - **per il condominio**
è presente amianto sull'impianto di riscaldamenti i cantina e in solaio
 - **per il supercondominio centrale termica**
Vi è forte **presenza di amianto quale coibente le tubature della linea di trasmissione del fluido termico**. E' in atto una programmazione con ATS Città di Milano per la relativa rimozione. I costi a preventivo si stimano intorno agli **otto milioni di euro**. Con molta probabilità tali opere verranno programmate con una dilazione entro due lustri (10 anni) – **per i millesimi di competenza vale a dire € 984,65 annuali per 10 anni;**
8. da allegare se disponibile
 - a. regolamento di condominio – **allegato 6C**
 - b. certificazione energetica – **non disponibile**
 - c. CIS – certificato di idoneità statica - **in fase di rilascio**
 - d. CIP – certificato di prevenzione incendi – **non disponibile**
 - e. Certificato di Agibilità/abitabilità – **non disponibile**

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Regolamento di condominio:

allegato 2C

Attestato di Prestazione Energetica:

non presente in banca dati

Documentazione in materia di installazione impianti:

non recuperata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 22/07/2019 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa _____ notaio in Legnano, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 1 (cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

6.1 Attuali proprietari:

con atto di compravendita a firma del Dott. _____ in data 15/12/2003 rep. n. 198416/23485 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **09/01/2004** ai nn. **1324/827**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14 (foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14 (foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

NOTE ALLA SEZIONE 'D'

RELATIVAMENTE AL QUADRO A: SI PRECISA CHE IN DATA 30 GENNAIO 2002 E' SCADUTO IL PERIODO DI INALIENABILITA' PREVISTO NELL'ATTO DELL'1.10.1992 N. 51748 DI REP.RIO DOTT. _____ NOTAIO IN PADERNO DUGNANO, E CHE I SIGNORI _____ HANNO RISCATTATO IL DIRITTO DI PRELAZIONE SPETTANTE ALL' _____ CONTRO IL PAGAMENTO DI EURO 5.624,16 COME DOCUMENTATO DALLA FATTURA N.5789 EMessa IN DATA 9 DICEMBRE 2003. RELATIVAMENTE AL QUADRO B: NELLA VENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL CONDOMINIO DI CUI E' PARTE QUANTO COMPRAVENDUTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 CODICE CIVILE IN RAGIONE DI 9,64 MILLESIMI. IL FABBRICATO IN CUI E' UBICATO L'ALLOGGIO CEDUTO FA PARTE DEL CONDOMINIO DI VIA JACOPINO DA TRADATE N. 14, COMPOSTO DA DUE FABBRICATI COSTITUENTI UN UNICO CONDOMINIO, DAL CORTILE E DALL'AREA A VERDE A MEZZERIA DEGLI STABILI. SONO DI PROPRIETA' CONDOMINIALE GENERALE LE AREE LIBERE DESTINATE A CORTILI, LE PARTI A VERDE E LE RECINZIONI GENERALI. LA CENTRALE TERMICA POSTA IN VIA DE PREDIS N. 7 E' DI PROPRIETA' COMUNE A TUTTI I FABBRICATI AD ESSA ALLACCIATI, IN PROPORZIONE AI MILLESIMI INDICATI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. I FABBRICATI DI CUI SOPRA, CON ESCLUSIONE DELLO STABILE DI VIA DE PREDIS N. 7, DOVRANNO PARTECIPARE ALLE SPESE DI SOSTITUZIONE DEI CANALI PLUVIALI E DI RIFACIMENTO DEL TETTO DELLO STABILE DI VIA DE PREDIS N. 7 NELLA MISURA COMPLESSIVA DEL 15.. RELATIVAMENTE AL QUADRO C: SI PRECISA CHE IL SIGNOR _____

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

con atto di compravendita a firma della Dott.ssa in data 01/10/1992 rep. n. 51748
 (notaio in Paderno Dugnano)
 Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 1 in data **28/10/1992** ai nn. **36181/23339**
a favore di

Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
 (foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)
 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni
contro

Codice fiscale 01349670156
 Relativamente all'unità immobiliare in Milano - Via Jacopino Da Tradate 14
 (foglio **181**, mappale **363**, sub **83**)
 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942** (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

A seguito di istanze di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano dall'ente preposto sono stati messi a disposizione i fascicoli di seguito elencati:

- Domanda di nulla osta alla costruzione n 33297 del 17/09/1927
- Licenza di abitabilità n 47 del 16/01/1930 atti n 189452/40298 rilasciata all'Istituto Case Popolari di Milano

Descrizione Appartamento di cui al punto A

CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** situato in Milano (MI), via Jacopino da Tradate 14, nel quartiere della Ghisolfa posto nella zona nord- ovest della città, appartenente al Municipio 8

Appartamento **[A/4]** posto al P4 della scala F, interno 76, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 3 locali con angolo cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e 2 balconi

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69** – altezza netta interna: 3,00 m
 I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **4**

Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**
Comune di Milano, via Jacopino da Tradate 14 – P4
- **intestatari**
 - Proprietà per 1/1
- **dati identificativi**
Fg. n. **181**; Mapp. n **363**; Sub. **83**.
- **dati di classamento**
Categoria A/4; classe 3; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 68 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 66 mq; rendita € 468,68; posto al P4/PS1
- **dati derivanti da**



- o variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
- o variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- o impianto meccanografico del 18/04/1989
- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., pubblica via

NOTA

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

Consistenza rilevata in sede di sopralluogo del 29/11/2019

Appartamento **[A/4]** posto al P4 della scala F, interno 76, con accesso dalla porta di fronte alle scale, composto di 3 locali con angolo cucinotto, ingresso/disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al PS1 –

Si segnala che la consistenza dell'unità residenziale non varia nonostante siano state variate le superfici dei locali ed i rapporti aeroilluminanti per differente disposizione dei tavolati interni rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale del 1939 depositata presso il N.C.E.U.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69** – altezza netta interna: 3,00 m
I balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **4**
la cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **7**

- **Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:**
a.u.i., a.u.i. e corpo scala comune e a.u.i., a.u.i., pubblica via
- **Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:**
enti comuni, cortile comune, a.u.i., corridoio comune

NOTA SULLA CORRISPONDENZA TRA DOCUMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE RIPORTATA NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN CAPO AL DEBITORE

- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale.
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale

In atto viene altresì descritto un vano cantina di pertinenza, correttamente rilevato in sede di sopralluogo di verifica, che però non viene riportato sui documenti catastali

Il vano cantina pertinenziale risulta di proprietà sin dalla data di assegnazione da parte di IACP del 1992

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

componenti edilizie del fabbricato:	stato di manutenzione
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: struttura metallica	Normale
Cancello carraio: struttura metallica non elettrificato	Normale
Portone: ferro / vetro	Normale
Scale: pietra	Normale
Pianerottoli comuni: piastrelle cementine	Normale
Portineria: da Lunedì a Venerdì / Sabato ½ giornata	Normale
Ascensore: /	Normale
Strutture ricreative: /	Normale
componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Porta di ingresso: a battente in legno blindato	Normale



Serramenti esterni-finestre: a battente in alluminio/ doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiane in legno	Normale
inferriate: /	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno	Normale
Soglie: cemento	Normale
Davanzali: cemento	Normale
Pavimenti: piastrelle cementine	Normale
Rivestimenti: ceramica h 160 cm	Scarso
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc, 1/2 vasca	Scarso
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: presenti	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura – presenza di umidità	Scarso
Finitura plafoni: idropittura– presenza di umidità	Scarso

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: presente – no video	Normale
Antenna: centralizzata	Normale
Parabola: /	Normale
Riscaldamento: centralizzato	Normale
Riscaldamento acqua: autonomo	Normale
Alimentazione piano cottura: gas metano - autonomo	Normale
Elettrico: funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: presente – non funzionante	Scarso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata



esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m ²)
A	Appartamento – P4	68,52	1,00	68,52
A	Balconi- P4	4,37	0,25	1,09
A	Cantina – PS1	7	0,25	1,75
totale		79,89		71,36

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 9
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2019

agenzia entrate delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.NA MERLATA
 Codice zona: D30
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2600	3100	L	9	11,1	L
Abitazioni civili	Normale	1750	2600	L	6	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1650	2350	L	5,8	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	4,5	5,6	L
Box	Normale	1200	1550	L	5	6,4	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Milano - MI

Via Jacopino Da Tradate 14

Zona Musocco, Varesina, Certosa -

Via Jacopino da Tradate, 14
Via Jacopino da Tradate, 14, 20155
Milano MI

Visualizza mappa più grande

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
	Abitazioni e Ville		Uffici
	Box & Parcheggi		Locali & Negozi
	ABITAZIONI CIVILI <input type="text" value="In buono stato"/>	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.656 €/mq	1.963 €/mq	2.270 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>
	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO <input type="text" value="In buono stato"/>	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.514 €/mq	1.561 €/mq	1.608 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa

1.350,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – P4 - PS1	71,36	1.350,00	€ 96.336,00	€ 96.336,00
Lotto 1			€ 96.336,00	€ 96.336,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.336,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.816,80
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	-€ 4.000,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi paragrafo 5):	-€ 4.584,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 82.934,81

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 82.934,81
arrotondato:	€ 83.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 66.400,00
arrotondato:	€ 66.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per dimensioni dell'unità oggetto di stima e per le disposizioni degli impianti della medesima



Esecuzione Forzata N. 1028/2019

Contro

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza

Milano, 25/05/2020

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti



ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_atto.pdf
allegato_2A_comunicazione amministrativa condominio 02-12-2019.pdf
allegato_2B_comunicazione amministrativa supercondominio 18-12-2019.pdf
allegato_2C_Regolamento Jacopino 14.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_3B_esito ACCESSO AGLI ATTI AgE locazioni.pdf
allegato_4_abitabilità.pdf
allegato_A_note ipocatastali estratte.pdf
allegato_B_documenti catastali.pdf
allegato_C_rilievo fotografico.pdf

