

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. Gen. Rep. 1279/2014

Giudice Dr. Giacomo Puricelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Macedonio Melloni 49 - 20129 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio 1, particella 447, subalterno 3

2. Stato di possesso

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO per presenza gradini all'ingresso dell'androne e assenza di servizio montascale

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: - Condominio Aurora di Pogliano Milanese

5. Comproprietari

Beni: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001



Corpo: A

Misure Penali: Da Verificare

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 67.700,00



Beni in Pogliano Milanese (Milano)
Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

sito in Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) - 20010

Quota e tipologia del diritto

- Residenza: Milano Via San Martino della Battaglia 20 - Pogliano Milanese (Milano) – 20010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Appartamento cantina e box

Intestazione: foglio 1, particella 447, subalterno 3, indirizzo Via San Martino della Battaglia 20, scala unica, piano T- S1, comune Pogliano Milanese, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, superficie 66, rendita € 227,24

Derivante da: Compravendita Rep 215230/21624 Notaio Mantelli del 24/01/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni: NP per appartamento e cantina

Confini: Androne comune, vano scale, altra proprietà da 1 lato, prospetto su cortile su un lato

Confini cantina: corridoio comune, altra proprietà da due lati, cortile comune

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a nord di Pogliano Milanese, lungo la direttrice per Nerviano. Il quartiere è caratterizzato da qualche fabbricato residenziale, con presenza di edifici di tipo artigianale, quindi si configura come zona mista.

Si trova non lontano dallo svincolo che conduce all'Autostrada Torino - Milano a sud e alla Autostrada dei Laghi a nord-est, oltre alle località limitrofe di Rho e Parabiago.

Il quartiere presenta servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista/residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus 528 R Fermata di Rho Capuana che porta a Milano, Passante Ferroviario S5 Linea Treviglio – Varese Fermata Vanzago - Pogliano

Servizi offerti dalla zona: tutte le principali tipologie

3. STATO DI POSSESSO:



Libero. In attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate.

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:

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 attiva rogito di Notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 24/01/2007 ai nn. 215229/21623 iscritta in data 05/02/2007 ai nn. 17580/4234

- Ipoteca giudiziale attiva iscritta presso Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 17/11/2009 ai nn. 153815/31155.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; registrato presso Tribunale di Milano in data 10/04/2014 al n. 6778, trascritto presso Uff Milano 2 in data 16/05/2014 ai nn. 43125/30172.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data stima.

4.3 Misure Penali

Da verificare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa 000 euro/anno per le spese ordinarie

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 600,00 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile: (ultimi due anni): circa 3.100,00 euro



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa 19.850 euro

Millesimi di proprietà: 44,50 per appartamento e cantina

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO per presenza gradini all'ingresso e androne comune e assenza di impianto montascale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente presso il Catasto Energetico CEER

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario al ventennio fino al 10/05/2002

Titolare/Proprietario proprietario dal 10/05/2002. In forza di scrittura privata autenticata a rogito di Notaio Forino di Milano in data 10/05/2002 ai nn. 2295/1473 - trascritto presso Uff Territorio Milano 2 in data 20/05/2002 ai nn. 61411/36214.

Titolare/Proprietario dal 24/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mantelli di Milano in data 24/01/2007 ai nn. 215230/21624 - trascritto presso Uff Territorio Milano 2 in data 05/02/2007 ai nn. 17581/8978.

7. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE del FABBRICATO in data anteriore al 01/09/1967 come da atto di provenienza.

Effettuato accesso agli atti presso il comune di Pogliano Milanese per verificare l'esistenza di pratiche edilizie relative alla diversa distribuzione interna degli spazi rilevata in occasione del sopralluogo: il Comune ha risposto in data 23/01/2019

RIF.PROT.:857/2019 che non sono state rinvenute pratiche edilizie relative a opere interne effettuate per l'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: **non si attesta la conformità edilizia dell'immobile.**

Al sopralluogo è stata riscontrata una lieve difformità nella distribuzione interna degli spazi interni consistente nell'abbassamento del tramezzo divisorio tra ingresso e cucina con eliminazione della porta di accesso alla stessa e creazione di porta divisoria verso corridoio che porta al soggiorno. Tale situazione può essere sanata con presentazione di pratica in edilizia libera a sanatoria e relativo aggiornamento catastale corrispondente allo stato effettivo dei luoghi.

Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale: circa euro 3000,00 comprensivi degli oneri da versare al comune per la sanatoria (euro 1000,00).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Nord Ovest



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non applicabile
Obblighi derivanti:	Non applicabile
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **Appartamento e accessori di cui al punto A**

Appartamento composto da 2 vani oltre accessori (cucina, servizio e balcone) al piano rialzato oltre cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

È posto al piano: R

L'edificio è stato costruito prima del 01/09/1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa: 3,0 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali di manutenzione più che sufficienti.

Conformità catastale: Si rileva una variazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, consistente nella rimozione di un tramezzo divisorio tra ingresso e cucina e la creazione di un tappanamento e relativa porta separatoria per delimitare la zona pranzo/cottura dal soggiorno; si considera la situazione sanabile tramite presentazione di pratica in edilizia libera in sanatoria e relativo aggiornamento catastale allo stato effettivo dei luoghi; gli oneri relativi al costo di ripristino dello stato catastalmente assentito possono essere quantificati in circa euro 3000,00 (di cui euro 1000,00 come oneri da versare per la sanatoria); pertanto al momento **non si attesta la conformità catastale dell'immobile.**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata considerando la superficie lorda di pavimento e i relativi valori equivalenti in funzione della tipologia di accessori presenti



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Balcone	sup lorda di pavimento	6,30	0,3	1,88
Cantina	sup lorda di pavimento	3,85	0,3	1,15
		76,15		66,03

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Pogliano Milanese

Tipologia: abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1350

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 2002

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centrale termica condominiale a gas metano con contabilizzatori di calorie installati sui singoli elementi radianti.

Epoca di realizzazione/adequamento: non conosciuta

Impianto a norma.

Note: si ipotizza la corretta manutenzione dell'impianto da parte dell'amministratore dello stabile.



Condizionamento e climatizzazione: NO
Inesistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Tali impianti non sono a servizio dell'unità immobiliare oggetto di verifica.

Carri ponte non presenti.

Scarichi: Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo dimensionamento, il suo stato di conservazione generalmente discreto, il suo coefficiente di vetustà, il suo orientamento, la sua vista ed infine l'andamento del mercato immobiliare e più direttamente delle vendite aventi per oggetto immobili simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Immobiliare.it

Agenzie immobiliari locali

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Milano (OMI), zona periferica di Pogliano Milanese Min € 1150 max € 1350

Borsino Immobiliare di Pogliano Milanese zona monozonale

Min € 1150 Max € 1300

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1200,00

8.3 Valutazione corpi:



A. Appartamento e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	63,00	€ 1.200,00	€ 75.600,00
balcone	Circa 1,90	€ 1.200,00	€ 2.280,00
cantina	1,15	€ 1.200,00	€ 1.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.260,00
Valore corpo			€ 79.260,00
Valore complessivo intero			€ 79.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento e cantina	66,00	€ 79.260,00	€ 79.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5%) € 3.960,00

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:

€ 4.296,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: costi di sanatoria e aggiornamento dello stato catastale

€ 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 262,00

Giudizio di comoda divisibilità: no, non si ritiene possibile dividerlo in due unità immobiliari.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 67.742,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 67.700,00

Data generazione:

20-02-2019

L'Esperto alla stima
Ing. **Giuliana Roccaro**

