

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Ruolo generale
2.074/2012

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri

ELABORATO PERITALE.

Data del sopralluogo, 16.05.2018

Data della redazione del presente documento, 21.05.2018; data della stima 21.05.2018

Tecnico incaricato, architetto Alessandra Ubertazzi

Iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10.083

Iscritta all'Albo del Tribunale al n. 11.506

Valutatore certificato a norma della UNI11558/2014 e alla UNI/PdR 19/2016 dal 22.05.2018

C.F. BRTLSN72T51F205Y – P. I.v.a. n. 12672770158

con studio in Milano, via Valparaiso 3

telefono 02.89403854

e-mail: ubertazzi.10083@oamilano.it

Giudice: dottoressa Rita Bottiglieri
Esperto: arch. Alessandra Ubertazzi



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

INDICE SINTETICO.

Dati catastali

In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in via Varesina 199, appartamento posto al piano secondo, composto di due locali con servizio censito nel Catasto dei fabbricati del comune di Milano al **Foglio 61, Mappale 244, Subalterno 67**, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita catastale Euro 185,92.

Bene: via Varesina 199 a Milano

Lotto unico.

F. 61, M. 244, S. 67

Stato di possesso.

Libero ai fini della procedura (vi abita il proprietario con la sua famiglia: moglie e 4 figli minorenni).
L'immobile è ingombro di cose...

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile non è accessibile per l'assenza dell'ascensore condominiale; inoltre, l'unità immobiliare non è accessibile né visitabile (il bagno è troppo piccolo) e, date le dimensioni, non sarebbe facilmente adattabile.

Creditori iscritti.

- (creditore precedente);
- (creditore intervenuto);
- (creditore intervenuto).

Comproprietari.

Nessuno, oltre a

Misure penali.

Nessuna.

Continuità delle trascrizioni.

Verificata.

Prezzi.

Valore del **lotto**, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova,

Euro 38.500 (valore arrotondato)



BENE IMMOBILE SITO IN VIA VARESINA 199 A MILANO.

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA RELAZIONE.

Piena proprietà in ragione del 100/100 (in regime di separazione dei beni) di un immobile tipo appartamento al secondo piano. (Cantina in uso esclusivo, vedi oltre).

1.1 Intestazione.

... .. C.f., nato a il giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

1.2 Descrizione delle unità al N.c.e.u.

In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in via Varesina 199, appartamento posto al piano secondo, composto di due locali con servizio censito nel Catasto dei fabbricati del comune di Milano al Foglio 61, Mappale 244, Subalterno 67, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita catastale Euro 185,92.

Nota bene.

Dalla lettura dell'*Atto di provenienza* allegato si apprende che all'unità segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1.117 Codice Civile, oltre all'uso esclusivo della cantina 7, confinante con il corridoio comune, la cantina 6, la via Brunetti e la cantina 8 e come risulta dall'atto in data 25.03.1998 numero 164.420 di repertorio in autentica del notaio Luciano Quaggia di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano in data 3 aprile 1998 con i 12.823/8.897.

A migliore identificazione di quanto in contratto, si allegava all'atto la planimetria catastale. La copia del contratto reperita ne è priva. Se, tuttavia, si fa riferimento alla più recente planimetria catastale, sulla stessa, non è riportata la cantina che di fatto sarebbe solo in uso esclusivo e non in proprietà.

1.3 Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario

- Piano secondo.
Ballatoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, via Brunetti (affaccio) e proprietà di terzi.
- Piano interrato.
Corridoio comune, la cantina 6, la via Brunetti e la cantina 8.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.



Immagini 1 e 2. Vista aerea del quartiere con in evidenza la posizione dell'unità oggetto di valutazione.



Caratteristiche del quartiere

L'edificio si colloca a Milano in zona Musocco, in prossimità dei quartieri del Gallaratese e di Quarto Oggiaro, appartenente al Municipio 8 che è stato comune autonomo fino al 1923.

Questo aspetto garantisce al quartiere una sua identità che si caratterizza per la presenza di testimonianze del passato e in particolare della vita rurale e nello specifico della coltivazione dei bachi da seta (cascine, case di ringhiera); lo sviluppo del quartiere, derivato dall'annessione di altri piccoli comuni e poi dello stesso al territorio comunale di Milano, si evidenzia con la costruzione della ferrovia Milano-Torino alla fine degli anni Sessanta dell'Ottocento e della stazione ferroviaria chiamata Musocco, (l'attuale Stazione di Milano Certosa) che accelera il processo di industrializzazione del comune realizzatosi principalmente nei primi Venti; inoltre, la costruzione del Cimitero Maggiore.

L'isolato in cui si colloca l'unità oggetto di valutazione è posto in posizione interessante poiché posto tra due vie che ne garantiscono uno sviluppo a corte ampio i cui corpi di fabbrica mantengono una buona distanza tra loro e godono tutti di doppio affaccio interno / esterno. Le vie di affaccio, via Varesina e via Brunetti non sembrano essere particolarmente rumorose; al piede dei fabbricati sono presenti esercizi commerciali e locali aperti al pubblico. Il cortile interno con ingresso carrabile è tenuto ordinatamente (da pochi anni) e può essere visto come un'opportunità di socializzazione specialmente in una fase di ricambio tra i proprietari immobiliari che stanno riqualificando progressivamente le unità oggetto di recente compravendita.

La **viabilità all'interno del quartiere è molto limitata** (non si tratta di strade di passaggio se non per i residenti ed eventualmente per i fruitori dei locali che hanno negli ultimi anni contribuito ad un generale risveglio serale e notturno della intera zona; gli affacci interni e l'altezza degli edifici oltre che le posizioni più defilate rispetto all'asse viario principale di corso Sempione rendono comunque il quartiere piuttosto silenzioso e protetto. All'interno del quartiere sono presenti autorimesse interrato anche poiché il parcheggio e la sosta lungo, la carreggiata delle strade è piuttosto difficile.

Dal punto di vista della rappresentanza sociale, **il quartiere è piuttosto esclusivo** ma resta, comunque, ambito anche da famiglie con bambini per la presenza del parco e di diversi percorsi pedonali e zone protette; inoltre, spostandosi di poco, sono presenti tutti i servizi essenziali tra cui scuole di ogni ordine e grado.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Caratteristiche delle zone limitrofe.

Le zone limitrofe sono simili.

Servizi offerti dalla zona.

La zona è caratterizzata dalla presenza del parco Verga; **I servizi principali sono rinvenibili a poca distanza.**

Collegamenti pubblici.

Si tratta di **una zona piuttosto ben connessa** al resto della città di Milano.

Linee S5, S6 e S11, linee regionali e nazionali: stazione di Milano Certosa.

Il quartiere di Musocco è lambito a nord dall'Autostrada A4 Milano-Torino ed è attraversato dal Cavalcavia del Ghisallo, al termine del quale incomincia l'Autostrada A8 Milano-Laghi. Inoltre il quartiere è servito dalla Strada interquartiere nord, che è la strada nata per collegare i quartieri a Nord del centro di Milano, e dall'antico percorso della strada statale 233 Varesina, che collega Milano a Varese e alla Svizzera (al giorno d'oggi la strada incomincia presso il quartiere di Roserio).

Il quartiere è servito, dall stazione di Milano Certosa, il cui nome originale era *stazione di Musocco*, si trova nel tronco comune di varie linee ferroviarie tra cui passante ferroviario, la Milano-Gallarate e la Milano-Torino. La stazione, gestita da RFI, è servita da treni suburbani (linee S5, S6 e S11) e regionali, gestiti da Trenord.

Varie linee di autobus e di tram, gestite da ATM, collegano Musocco ai quartieri limitrofi e al centro di Milano.

Potenzialità

L'area è interessante poiché pur essendo una zona periferica non è un quartiere "dormitorio", inoltre la prossimità con la stazione ferroviaria di Milano Certosa rende in particolare l'edificio in cui si colloca l'unità oggetto di valutazione piuttosto interessante.



3. STATO DI POSSESSO.

L'accesso ai i beni è avvenuto il giorno 16.05.2018; in tale occasione, è stato possibile visionare l'appartamento.

L'immobile è risultato libero ai fini della procedura, occupato dal proprietario con la famiglia (moglie e quattro figli minorenni).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Contratti di affitto registrati: in attesa di riscontro da parte dell' Agenzia delle Entrate.

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli, tutte le ipoteche non cancellate di cui alla storia ipotecaria.

Convenzioni matrimoniali, nessuna.

Atti di asservimento urbanistico sul bene, nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni.

03.04.1998

Trascrizione del 03.04.1998, Registro particolare 8.897, Registro generale 12.823, Pubblico ufficiale Luciano Quaggia Repertorio 164.420 del 25.03.1998. Atto tra vivi – compravendita.

08.06.2000

Ipoteca volontaria a favore di San Paolo Imi S.p.A., iscritta in data 3.04.1998

Registro particolare 2.919, Registro generale 12.824.

Assentita di cancellazione all' Atto di trasferimento.

08.06.2000

Trascrizione del 08.06.2000, Registro particolare 19.844, Registro generale 29.843

Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 5.969 del 13.05.2000

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Assentito di cancellazione all' Atto di trasferimento.

25.01.2007

Trascrizione del 25.01.2007, Registro particolare 3.371, Registro generale 6.210

Pubblico ufficiale Giovanni Averoldi numero di repertorio 112.528/39.518 del 09.01.2007. Atto tra vivi – **compravendita**.

Provenienza.

Atto di compravendita allegato del 09.01.2007 autenticato da Giovanni Averoldi, notaio in Monza, numero di repertorio 112.528/39.518 del 09.01.2007 in cui Maria Rosa Angiola Gigli, nata a Firenze il 18.07.1941, residente in Milano, via Francesco Caracciolo 72, non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di procuratrice di Stefano Passoni, nato a Milano (MI) il giorno 7.10.1966, residente in Milano (MI), via Caracciolo 72, C.f. P555FN66R07F205Q debitamente autorizzata in forza di procura speciale rilasciata in data 10.11.2006 numero di repertorio 71.161 a rogito di Valerio Tacchini notaio in Milano vendeva a C.f., nato a il giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

Il bene era stato acquisito dalla parte venditrice in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 30.01.2006 numero cronologico 202 e numero di repertorio 182 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il giorno 8.06.2000 ai numeri 29843/19844, e successiva rettifica (relativamente al solo numero di subalterno) disposta dal Tribunale di Milano in data 4.12.2006 numero cronologico 2.807 il 6.12.2006.



25.01.2007

Iscrizione del 25.01.2007, Registro particolare 1.595, Registro generale 6.211
Pubblico ufficiale Giovanni Averoldi numero di repertorio 112.529/39.519 del 09.01.2007

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

28.08.2012

Trascrizione del 28.08.2012, Registro particolare 33.200, Registro generale 45.034
Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 9.428 del 23.05.2012.
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

14.02.2018

Trascrizione del 14.02.2018, Registro particolare 7.295 Registro generale 10.948
Pubblico ufficiale Giovanni Roncoroni, numero di repertorio 5.043 del 24.10/1997
atto per causa di morte – **accettazione tacita di eredità.**

4.2.2. Pignoramenti.

08.06.2000

Trascrizione del 08.06.2000, Registro particolare 19.844, Registro generale 29.843
Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 5.969 del 13.05.2000
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione verosimilmente è stata cancellata (vedi la nota in atti, sotto la Trascrizione del pignoramento di cui al punto successivo).

28.08.2012

Pignoramento del 5.11.2012, Trascrizione del 28.08.2012, Registro particolare 33.200, Registro generale 45.034, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 9.428 del 23.05.2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento numero 9.428 del 23.05.2012, trascritto il 28.08.2012 ai numeri 33.200/45.034 all'Agenda del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare Circonscrizione di Milano 1, a favore di e a carico di C.f., nato a il, residente in Milano (MI), via Varesina 199, coniugato in regime di comunione legale dei beni, per il diritto della piena proprietà 100/100.

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

4.2.3. Altre trascrizioni.

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso, note.

Spese e aspetti di natura condominiale.

In data 16.05.2018 a seguito del sopralluogo si è preso contatto con l'amministratrice dello stabile e le si è fatta richiesta scritta di poter avere un riepilogo della situazione contabile a carico di In data 22.05.2018 si è sollecitato un riscontro.

Situazione condominiale relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva R.g.e 2074/2012 situato presso il Condominio via Varesina 199 (P. I.v.a. 95642320154)

I millesimi di proprietà sono 9,00.

Lo scaduto relativo alla **gestione ordinaria** al 31.12.2016 è di **7.355,36** Euro.

Le ultime due annualità come da prospetto dell'amministrazione (allegato) ammontano a 2015 **2.567,19** + 2016 **577,05**

Le spese ordinarie annue in media ammontano a circa **700,00** Euro.

Alla data odierna non è ancora stato chiuso il consuntivo 2017. Pertanto è possibile indicare solo un l'importo stimato a preventivo 2017 per l'unità in oggetto di **663,81** Euro.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

Alla data odierna risulta scaduta al 15.03.2018 la prima rata della gestione 2018 di **208,56** Euro.

Sono stati deliberati **lavori straordinari** di installazione delle telecamere nell'anno 2017 ma l'importo per l'unità immobiliare oggetto della procedura è irrisorio ovvero circa **40,00** Euro e sarà contabilizzato nella gestione 2018.

Al momento non sono stati deliberati altri lavori di manutenzione straordinaria.

Il riscaldamento è autonomo.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.



Immagine 3. Stralcio dalla tavola del Piano di Governo del Territorio (settembre 2017). Tavola 1 D.p.: Strategie di piano e ambiti di trasformazione. Tessuto urbano consolidato.

Con deliberazione della Giunta Comunale 72 del 19.03.2015 2015 è stato definitivamente approvato il Piano del Governo del Territorio (PGT).

Zona omogenea: Ambiti di rinnovamento urbano, Titolo II, Capitolo III, Tessuti di rinnovamento urbano, art. 17.2

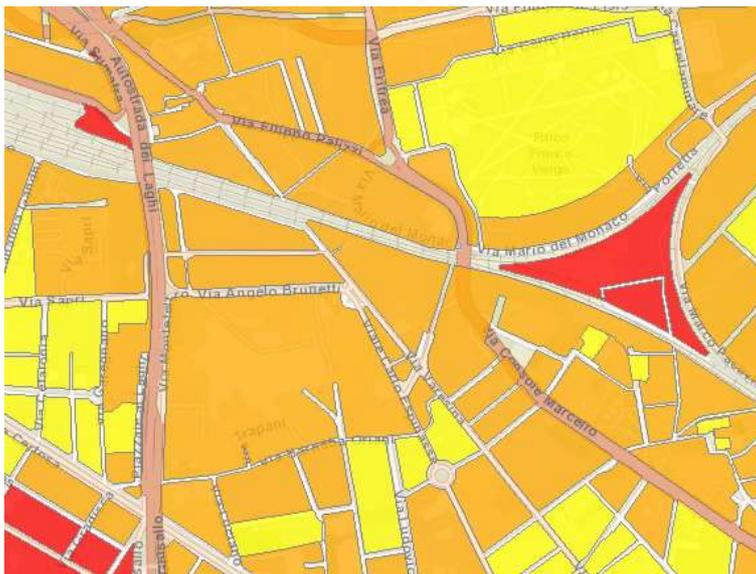


Immagine 4. Stralcio dalla tavola della Mappa acustica del comune di Milano.

Classe acustica VI: aree di intensa attività umana.

Il bene risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale.

Il bene è conforme alla scheda catastale allegata.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'EVENTUALE ACQUIRENTE.

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario

Dal 09.01.2007 ad oggi.

... .. C.f., nato a il
giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

Provenienza.

Atto di compravendita allegato del 09.01.2007 autenticato da Giovanni Averoldi, notaio in Monza, numero di repertorio 112.528/39.518 del 09.01.2007 in cui Maria Rosa Angiola Gigli, nata a Firenze il 18.07.1941, residente in Milano, via Francesco Caracciolo 72, non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di procuratrice di Stefano Passoni, nato a Milano (MI) il giorno 7.10.1966, residente in Milano (MI), via Caracciolo 72, C.f. PSSSFN66R07F205Q debitamente autorizzata in forza di procura speciale rilasciata in data 10.11.2006 numero di repertorio 71.161 a rogito di Valerio Tacchini notaio in Milano vendeva a C.f., nato a il giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio antecedente la presente relazione)

Dal 30.01.2006 al 09.01.2007

Stefano Passoni, nato a Milano (MI) il giorno 7.10.1966, residente in Milano (MI), via Caracciolo 72, C.f. PSSSFN66R07F205Q.

Dal 25.03.1998 al 30.01.2006

Sandro Carioti, nato a Catanzaro (CZ) il 11.12.1975, C.f. CRTSDR75T11C352E, proprietà per 1/1 fino al 30.01.2006

Al 25.03.1998

- Raffaella Lozzio, nata a Paderno Dugnano (MI) il 02.02.1965 LZZRFL65B42G220G, proprietà per 1/2 fino al 25.03.1998
- Alfio Randazzo, nato a Biancavilla (CT) il 29.07.1967 RNDLFA67L29A841U, proprietà per 1/2 fino al 25.03.1998

I dati sono derivanti da atto pubblico del 24.10.1997 con trascrizione in atti dal 14.02.2000 numero di repertorio 5.043, rogante Giovanni Roncoroni notaio in Cesano Maderno (registrazione tipo compravendita 27.052.1/1997.

Secondo quanto desunto dalla Visura storica in conservatoria (ricerca per immobile), si tratta della trascrizione del 14.02.2018, Registro particolare 7.295 Registro generale 10.948 Pubblico ufficiale Giovanni Roncoroni, numero di repertorio 5.043 del 24.10.1997 atto per causa di morte – **accettazione tacita di eredità.**



7. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità in oggetto di valutazione è un condominio di ringhiera che fa angolo tra la via Varesina e la via Brunetti. Si sviluppa in due corpi di fabbrica tra loro incernierati e costituenti una cortina edilizia con fronti su entrambe le vie. Il complesso per la sua conformazione determina un cortile interno di dimensioni interessanti che tra l'altro consente alle diverse unità il doppio affaccio contrapposto e la visione lontana in caso di piani alti. I fabbricati, che rispetto alle pubbliche vie costituiscono una cortina edilizia compatta (anche in coerenza con gli altri edifici limitrofi, presentano 4 piani fuori terra dei quali il piano terreno ha altezza maggiore rispetto agli altri piani e è destinato ad esercizi commerciali nelle porzioni verso strada. Sulla via Varesina si apre il portone di ingresso; l'androne passante è stato recentemente sistemato, presenta pavimentazione in pietra naturale (beola) ed è molto decoroso.

Le facciate sono molto semplici e non presentano decori ma la regolarità dei pieni e vuoti (il ritmo delle aperture è molto omogeneo e piuttosto fitto), rende il fabbricato gradevole alla vista. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo salvo una bassa zoccolatura al piede degli edifici (che sembra di recente formazione). Non sono presenti balconi o aggetti ma le aperture sono dotate di persiane nel colore contrastante marrone scuro. Le facciate interne presentano i ballatoi con piano in pietra e ringhiera che distribuiscono orizzontalmente e presentano serramenti e persiane grigie; ai vari piani è possibile accedere attraverso due scale aperte. Le unità sono mediamente molto piccole (due locali) con i servizi al centro del corpo di fabbrica e pertanto non aerati né illuminati naturalmente. La copertura è a falde con manto in cotto.



Caratteristiche descrittive dell'immobile condominiale.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Fabbricato / condominio	<i>Con riferimento al corpo unico</i>	
Fondazioni	materiale/tipologia: c.a.	non verificabile
Strutture verticali	materiale/tipologia: muratura in laterizio	non verificabile
Solai	in latero-cemento	non verificabile
Murature perimetrali	Tamponamenti in laterizio verosimilmente senza isolamento con intonaco esterno e interno; le facciate sono tinteggiate nel colore giallo salvo che per la zoccolatura.	Le facciate sono in buone condizioni.
Coperture	Copertura a falde con struttura in legno e manto in cotto.	Alla vista, in buone condizioni
Portoncino di ingresso alle scale	Portone in alluminio e vetro.	In buone condizioni.
Portone di ingresso	Portone a doppia anta a battente in ferro verniciato nel colore marrone.	in buone condizioni e funzionante.
Parti comuni interne e esterne	Androne e con pavimentazione in pietra naturale. Pianerottoli e androni delle scale in marmette. Le scale sono rivestite in mosaico tinta unita.	In buone condizioni
Fognatura	Fognatura separata con allacciamento a quella comunale.	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; i contatori sono localizzati all'interno delle unità immobiliari.	funzionante
Gas	Il contatore è localizzato all'interno della unità sotto la finestra prospettante il cortile interno	funzionante
Antenna collettiva	Assente	
Antifurto	Assente	
Telefonico	Sotto traccia	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
A.P.E. condominiale.	Assente	
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Ascensore	Assente per entrambe le scale.	
Riscaldamento e acqua calda sanitaria	Autonomi e prodotti da scaldacqua interni alle unità	funzionante



Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare.

Subsistema	Dettaglio	Condizioni
Divisioni interne	materiale/tipologia: verosimilmente, tavolati in laterizio intonacati al civile e tinteggiati.	In discrete condizioni
Plafoni	materiale/tipologia: finiti a stabilitura e tinteggiati.	In discrete condizioni
Pavimenti	in ceramica (verosimilmente si tratta di più pavimenti giustapposti)	In buone condizioni
Rivestimenti	In bagno e in cucina sono presenti rivestimenti in ceramica	Da sostituire
Serramenti interni	Porte in legno tamburato	Da sostituire
Portoncino di ingresso	Con semplice blindatura.	in sufficienti condizioni e funzionante.
Serramenti di facciata	Serramenti in alluminio con oscuramento tipo persiane e vetrocamera.	in sufficienti condizioni
Bagno.	Fornito di quattro "apparecchi" (vasca) La lavatrice è in cucina. Il bagno è aerato artificialmente.	in sufficienti condizioni
Impianto idrico	Sotto traccia	funzionante
Elettrico	Sotto traccia con tensione a 220V; il contatore è localizzato all'interno dell'unità immobiliare, in nicchia a lato del portoncino di ingresso.	funzionante
Antifurto	Assente	
Telefonico	Assente	
Citofonico	Tipologia solo audio.	funzionante
A.P.E.	Non esistente (verifica effettuata presso l'archivio on line del Cened).	
Riscaldamento	Autonomi e prodotti da scaldacqua interni alle unità	



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

8. ATTI DI FABBRICA

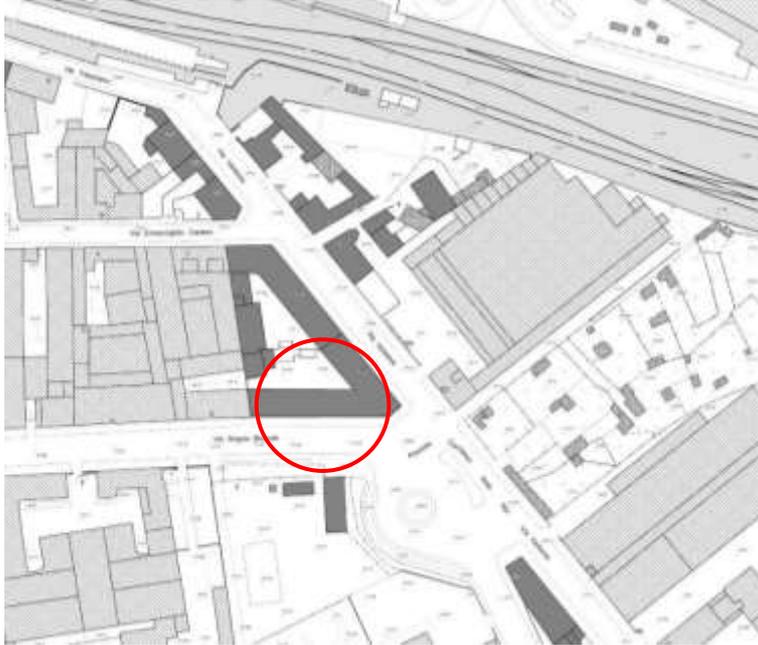


Immagine 5. Stralcio dall'aerofotogrammetrico (2012)

In data 24.10.2017 è stata fatta richiesta agli uffici del Comune di Milano di accedere agli atti di fabbrica dell'immobile e agli eventuali progetti successivi; ad oggi non si è ancora avuta risposta né in vito alla visura; in ogni caso, **l'edificazione del fabbricato** in oggetto con il compendio di cui è parte è iniziata in epoca **anteriore al primo settembre 1967 e più precisamente tra il 1910 e il 1930.**

Non avendo avuto risposta dal comune di Milano si è inoltrata richiesta presso gli archivi storici del Castello Sforzesco. In data 22.05.2018 si è avuta conferma che il fabbricato di via Varesina 199 corrisponde al vecchio civico 35 di via Varesina a Musocco; i documenti dei progetti realizzati tra il 1923 e il 1927 sono tuttavia irreperibili.

Nulla si può dire circa la conformità edilizia

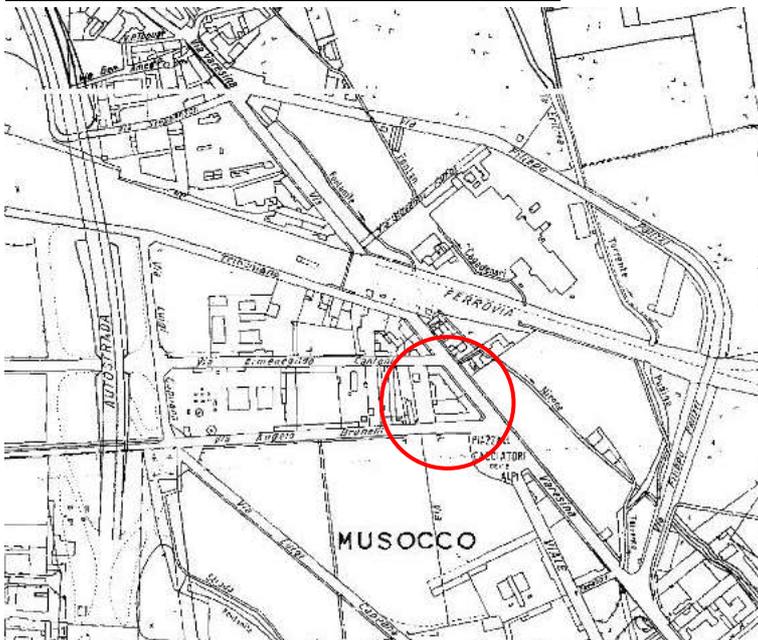


Immagine 6. Stralcio dalla cartografia del 1930.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

9.1 Criterio di stima.

La presente relazione riguarda la stima del valore di mercato e poi la definizione di un prezzo a base d'asta di **un "lotto" così identificato e costituito:**

In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in via Varesina 199, appartamento posto al piano secondo, composto di **due locali con servizio** censito nel Catasto dei fabbricati del comune di Milano al Foglio 61, Mappale 244, Subalterno 67, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita catastale Euro 185,92 (con uso esclusivo di una cantina come da Atto di provenienza allegato)

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di una unità immobiliare coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera **il migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico, è quello **residenziale**, trattandosi di immobile posto all'interno di un condominio in un piano intermedio e con una impostazione tipologica coerente con la destinazione.

Non si considera, quindi, alcun valore di trasformazione poiché l'attuale destinazione d'uso è compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona (qui residenziale e produttivo), si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerano l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevato al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione** in base alle specifiche dell'immobile in oggetto rispetto ad immobili confrontabili presenti nello stesso condominio (si sono visionati due atti di compravendita recente relativi al terzo piano con recenti interventi di sistemazione interna e con uso esclusivo di piccola cantina).

I valori oscillano tra 35.000 e 45.000 Euro complessivi; rispetto all'unità oggetto di valutazione occorre considerare un coefficiente in detrazione per il livello piano e una riduzione in funzione delle condizioni di vetustà/manutenzione.

In ogni caso, al valore stimato si sono poi applicate le consuete **riduzioni** come indicate in tabella.

Nel caso dell'immobile in oggetto, per la determinazione del valore di mercato e poi del prezzo è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato redatto dalla **Agenzia del Territorio della Provincia di Milano** riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.



Esecuzione forzata

... ..
... ..
... ..

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: MILANO
Fascia/zona: Periferica/MUSOCCO, CERTOSA, EXPO, C.N.A MERLATA
Codice zona: D36
Microzona:
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	2450	3000	L	8,2	10,8	L
Abitazioni civili	Normale	1700	2450	L	6	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2250	L	5,5	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1600	L	4,5	5,5	L
Box	Normale	1300	1500	L	5	6,2	L

Stampa Legenda

Da tale documento risulta che i prezzi medi di mercato per immobili di tipo "economico" in stato normale (qui, da sistemare) a destinazione residenziale, sono compresi tra **Euro/mq 1.400 e Euro 1.600**.

Zona » Musocco-Villapizzone

Tipologia: Compravendita Locazione

Zona » Musocco-Villapizzone » Compravendita » 2° semestre 2016

	Minimo	Massimo
Appartamenti nuovi/Classe energetica A-B (€/mq)	2.300	3.000
Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.700	2.300
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.400	1.800
Boxes (€/carpo)	20.000	25.000
Negozi (€/mq)	1.200	1.650
Uffici (€/mq)	1.300	1.700
Uffici in stabili direzionali (€/mq)	1.600	2.450
Capannoni/Opifici nuovi o ristrutturati (€/mq)	750	1.050
Capannoni/Opifici vecchi (€/mq)	600	800
Depositi/Magazzini S.p.p. (€/mq)	500	700
Laboratori (€/mq)	750	1.100

Fonte: FIMAA Milano Monza & Brianza

Secondo le analisi della **Camera di Commercio di Milano, territori mercati e ambiente**, inoltre, è possibile tenere conto di valori compresi tra **Euro/mq 1.400 e 1.800** per immobili a destinazione abitativa vecchi o da ristrutturare.

Infine, si sono considerate le quotazioni desunte dal Borsino immobiliare che riportano un valore per le abitazioni civili in stato normale compresi tra **Euro/mq 1.216**

La S.I.p. assimilabile alla catastale, è calcolata sulla base dei rilievi effettuati *in loco* confrontati con la documentazione catastale;

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà anche comune, considerati al 50%.

	sup. lorda	sup. utile netta	balconi terrazzi	c.m. balconi terrazzi	somma commerciale	somma netta	S.l.p. mq
F. 61, M. 244, Sub. 67							
immobile tipo abitazione	44,97	37,96	0,00	0,30	44,97	37,96	44,97

9.2 Fonti di informazioni

- Agenzia del Territorio della Provincia di Milano
- Rilevazione dei prezzi registrati dalla Borsa immobiliare di Milano
- www.immobiliare.it /Trovocasa - Corriere della Sera.
- Conservatoria per le vendite avvenute nel 2018 (immobili comparabili).

9.3 Valutazione corpi.

Vendita.	S.l.p. mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro
F. 61, M. 244, Sub. 67								
immobile tipo abitazione	44,97	1.400,00	1.600,00	1.400,00	1.800,00	1.005,00	1.005,00	45.194,85
Valore stimato							a corpo	45.194,85
Riduzioni								
Regolarizzazione catastale								
Spese condominiali arretrate (stima)								4.500,00
Riduzione del valore del 5%								2.259,74
Totale riduzioni e adeguamenti								6.759,74
Valore ridotto							a corpo	38.435,11
Locazione.								Euro/mese
Valore medio della locazione per la zona e il tipo di immobile								300,00

Nella convinzione di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, si rimette la presente relazione al Giudice esecutore, restando a disposizione per fornire ogni ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

L'esperto, arch. Alessandra Ubertazzi
Milano 21 maggio 2018



Alessandra Ubertazzi
10063



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

ALLEGATI.

10.1 Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

10.3 Rilievo fotografico.

10.4 Documentazione catastale (allegato separato).

10.5 Atti di fabbrica.

10.6 Atto di provenienza.

10.7 Visura catastale storica.

10.8 Visure in conservatoria.

10.9 Spese condominiali.

10.10 Verifica dell'esistenza di contratti di locazione aventi il proprietario come dante causa.



10.1 Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie.

25.01.2007

Trascrizione del 25.01.2007, Registro particolare 3.371, Registro generale 6.210

Pubblico ufficiale Giovanni Averoldi numero di repertorio 112.528/39.518 del 09.01.2007. Atto tra vivi – **compravendita**.

Provenienza.

Atto di compravendita allegato del 09.01.2007 autenticato da Giovanni Averoldi, notaio in Monza, numero di repertorio 112.528/39.518 del 09.01.2007 in cui Maria Rosa Angiola Gigli, nata a Firenze il 18.07.1941, residente in Milano, via Francesco Caracciolo 72, non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di procuratrice di Stefano Passoni, nato a Milano (MI) il giorno 7.10.1966, residente in Milano (MI), via Caracciolo 72, C.f. PSSSFN66R07F205Q debitamente autorizzata in forza di procura speciale rilasciata in data 10.11.2006 numero di repertorio 71.161 a rogito di Valerio Tacchini notaio in Milano vendeva a C.f., nato a il giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

Il bene era stato acquisito dalla parte venditrice in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 30.01.2006 numero cronologico 202 e numero di repertorio 182 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 il giorno 8.06.2000 ai numeri 29843/19844, e successiva rettifica (relativamente al solo numero di subalterno) disposta dal Tribunale di Milano in data 4.12.2006 numero cronologico 2.807 il 6.12.2006.

25.01.2007

Iscrizione del 25.01.2007, Registro particolare 1.595, Registro generale 6.211

Pubblico ufficiale Giovanni Averoldi numero di repertorio 112.529/39.519 del 09.01.2007

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

28.08.2012

Trascrizione del 28.08.2012, Registro particolare 33.200, Registro generale 45.034

Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 9.428 del 23.05.2012.

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

14.02.2018

Trascrizione del 14.02.2018, Registro particolare 7.295 Registro generale 10.948

Pubblico ufficiale Giovanni Roncoroni, numero di repertorio 5.043 del 24.10/1997

atto per causa di morte – **accettazione tacita di eredità**.

Pignoramenti.

08.06.2000

Trascrizione del 08.06.2000, Registro particolare 19.844, Registro generale 29.843

Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 5.969 del 13.05.2000

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione verosimilmente è stata cancellata (vedi la nota in atti, sotto la Trascrizione del pignoramento di cui al punto successivo).

28.08.2012

Pignoramento del 5.11.2012, Trascrizione del 28.08.2012, Registro particolare 33.200, Registro

generale 45.034, Pubblico ufficiale, Ufficiale giudiziario, numero di repertorio 9.428 del

23.05.2012 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento numero 9.428 del 23.05.2012, trascritto il 28.08.2012 ai numeri 33.200/45.034

all'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare

Circoscrizione di Milano 1, a favore di e a carico di C.f., nato a il,



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

residente in Milano (MI), via Varesina 199, coniugato in regime di comunione legale dei beni,
per il diritto della piena proprietà 100/100.

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di valutazione per intero (100/100).

Altre trascrizioni.

Nessuna.

L'esperto,



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Alessandra Ubertazzi". Overlaid on the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E ECONOMIZI DELLA PROVINCIA DI MILANO" around the top edge, "ALESSANDRA UBERTAZZI" in the center, and "10063" at the bottom.

arch. Alessandra Ubertazzi

Milano 21 maggio 2018



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

10.2 Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.

Piena proprietà in ragione del 100/100 (in regime di separazione dei beni) di un immobile tipo appartamento al secondo piano. (Cantina in uso esclusivo, vedi oltre).

Intestazione.

... .. C.f., nato a il
giorno, residente in Milano (MI), via Varesina 199.

Descrizione delle unità al N.c.e.u.

In Comune di Milano, nello stabile condominiale sito in via Varesina 199, appartamento posto al piano secondo, composto di due locali con servizio censito nel Catasto dei fabbricati del comune di Milano al Foglio 61, Mappale 244, Subalterno 67, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita catastale Euro 185,92.

Nota bene.

Dalla lettura dell'*Atto di provenienza* allegato si apprende che all'unità segue e compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di regolamento negli spazi ed enti comuni condominiali ai sensi dell'Art. 1.117 Codice Civile, oltre all'uso esclusivo della cantina 7, confinante con il corridoio comune, la cantina 6, la via Brunetti e la cantina 8 e come risulta dall'atto in data 25.03.1998 numero 164.420 di repertorio in autentica del notaio Luciano Quaggia di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano in data 3 aprile 1998 con i 12.823/8.897.

A migliore identificazione di quanto in contratto, si allegava all'atto la planimetria catastale. La copia del contratto reperita ne è priva. Se, tuttavia, si fa riferimento alla più recente planimetria catastale, sulla stessa non è riportata la cantina che di fatto sarebbe solo in uso esclusivo e non in proprietà.

Coerenza dell'unità da Nord, in senso orario

- Piano secondo.
Ballatoio comune da cui si accede, proprietà di terzi, via Brunetti (affaccio) e proprietà di terzi.
- Piano interrato.
Corridoio comune, la cantina 6, la via Brunetti e la cantina 8.

L'esperto,
arch. Alessandra Ubertazzi



Milano 21 maggio 2018



10.3 Rilievo fotografico.



Foto 1. Vista del fabbricato inquadrato da via Varesina. L'unità oggetto di valutazione affaccia su via Brunetti (dietro l'angolo di sinistra nella foto).

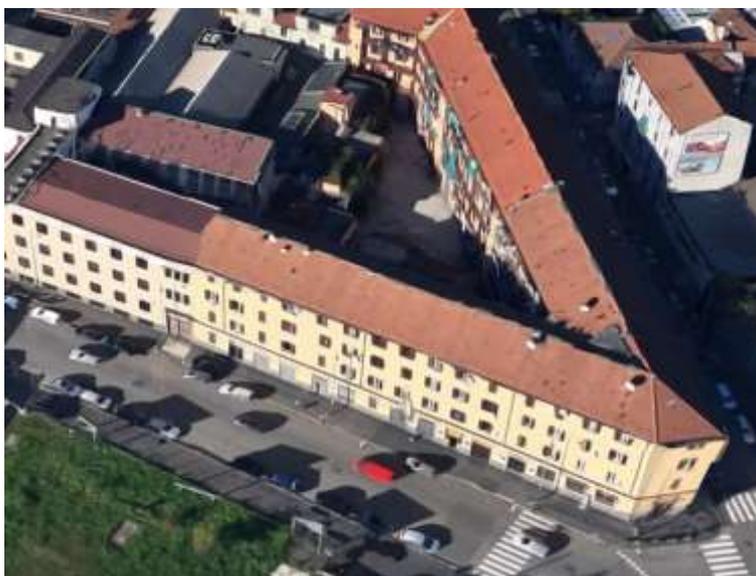


Foto 2 e 3. Vista del fabbricato inquadrato dall'alto.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 4 e 5. Vista del portone di ingresso al fabbricato e l'androne da poco sistemato.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 6 e 7. Vista del cortile; si nota la presenza dei ballatoi di distribuzione alle unità che possono essere raggiunti da due scale condominiali.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 8. 9. e 10...Vista del portoncino di ingresso al vano scala, piccolo androne della scala con le relative caselle postali e la scala nel suo sviluppo. Le parti comuni sono in ordine.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..



Foto 11, 12, e 13. Il locale soggiorno - cottura.



Esecuzione forzata
... ..
contro
... ..



Foto 14. La camera da letto con affaccio su via Brunetti.

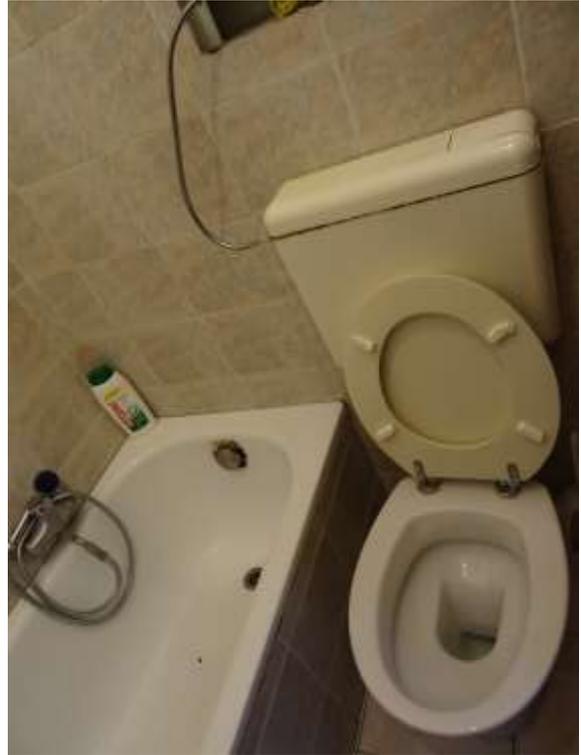


Foto 15. Il bagno.



Foto 16. Vista verso via Brunetti.



Esecuzione forzata

... ..
contro
... ..

