

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Condominio Via Roggia Scagna n. 10 - Milano

contro: [REDACTED] e

N° Gen. Rep. **2664 / 2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2019 ore 10:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Categoria: A/4 abitazione popolare

Dati Catastali: foglio 200, particella 254, subalterno 705

2 Stato di possesso

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Possesso: occupato da terzi senza titolo e quindi da considerarsi libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Milano

5. Comproprietari

Beni: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Comproprietari: nessuno oltre gli esecutati

6. Misure Penali

Beni: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roggia Scagna n. 10 Milano - 20127

Prezzo da libero: € 79.220,00

Confini dell'appartamento da nord in senso orario:

altra unità proprietà di terzi - via Roggia Scagna - altra unità proprietà di terzi - enti comuni – cortile comune.

Confini del vano di cantina da nord in senso orario:

proprietà di terzi - altro vano di cantina p. di terzi - proprietà di terzi – corridoio comune da cui si accede - altro vano di cantina p. di terzi. *Si precisa che le coerenze del lato est, come riportate in atto notarile, non risultano verificabili.*

L'Atto notarile porta allegata la planimetria catastale sopracitata.

Note sulla conformità catastale:

l'appartamento si presenta come accatastato – il monolocale è suddiviso in zona giorno e zona notte tramite arredo.

CIRCA IL VANO DI CANTINA:

il vano di cantina si presenta come accatastato – l'altezza minima di circa m. 1,60 e l'estrema scomodità di accesso (zone del corridoio ancora più basse) e di fruizione non consentono di considerarlo quale valore aggiunto all'appartamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Milano – Zona Nord est - denominata "Rovereto".

Zona popolare di espansione ormai datata.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti (considerando la concentrazione dell'edificato).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria. **Principali collegamenti pubblici:** Bus – Metropolitana linea 1 stazione di Rovereto.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 3 aprile 2019, alla presenza del Custode nominato e degli occupanti; il tutto come da relazione del Custode. L'appartamento è arredato.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti di locazione. Come da allegati.

L'accesso è stato condotto in mancanza di energia elettrica.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva – a favore di Banca Popolare di Milano soc. coop.

a r.l. contro gli Esecutati - Derivante da concessione a garanzia di mutuo - Im-

porto ipoteca € 370.000 - Importo capitale: € 185.000 - Rogito dr. Luciano

Quaggia del 29/03/2005 rep. nn. 204564/26969 - Iscritta a Milano 1 il

22/04/2005 ai nn. 27858/6340.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Condominio di via Roggia Scagna 10 contro gli Esecutati - per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà - derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 17/11/2016 al n. 18583 - Trascritto a Milano 1 in data 14/12/2016 ai nn. 81106/54951.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dalle indagini aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Come sopra.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.300,00 € circa per il Condominio - € 140,00 circa per il Supercondominio.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 13.000,00 circa

Millesimi di proprietà: MM 24,57 per il Condominio – MM 3,293 per il Supercondominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento di Condominio, convenzione con altri Condominii per l'uso e la manutenzione del cortile antistante via Roggia-Scagna 8.

L'Amministratore del Condominio ha informato che sono in essere altre 2 cause, una per insolvenza di un condomino ed una per danni alle parti comuni.

Ha inoltre inviato Verbale di assemblea del 2017, anche relativo a costituzione di fondo per lavori straordinari (lavori urgenti – impianto di videosorveglianza – nuove tabelle

millesimali) e Verbale di Assemblea del 2018, anche relativo a stanziamento per restauro dell'ingresso, con decisione di rinviare la messa in opera della linea vita in copertura e la sistemazione di alcuni balconi, nonché la risistemazione di cancello e recinzione.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Kingsley Sudath Fernando Kalumarakkalage e Pushpa Dilruckshi KumariSovis Willap Franciasge - Proprieta` per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni - **ad oggi** – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Luciano Quaggia - in data 29/03/2005 ai nn. 204563/26968 - trascritto a Milano 1 in data 22/04/2005 - ai nn. 27855/15637.

Titolare/Proprietario: Calanchini Luciana – propriet :

per la quota di 1 / 4 per successione di Bizzi Ida – con Accettazione tacita di eredit  Notaio Luciano Quaggia del 29.03.2005 rep. nn. 204563/26968 – trascritta a Milano 1 ai nn. 27856/15638 del 22/04/2005;

per la quota di 3 / 4 per successione di Calanchini Pietro - con Accettazione tacita di eredit  Notaio Luciano Quaggia del 29.03.2005 rep. nn. 204563/26968 – trascritta a Milano 1 ai nn. 27857/15639 del 22/04/2005.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformit  edilizia:*

La scrivente ha provveduto ad assumere informazioni presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Milano, ove per l'immobile di via Roggia Scagna 10 (insieme all'immobile di Viale Monza 64/10) risultano gli Atti n. 198943 del 1928.

Inoltre ha provveduto a reperire copia del progetto citato nell'Atto d'acquisto degli Esecutati, qui allegato, di cui alla Comunicazione per opere interne ex art. 26 Legge 47/85 presentato al Consiglio di Zona in data 19 settembre 1985 prot. n. 229241e 229242.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano non sono risultate pratiche presentate per l'unità immobiliare o le parti comuni del Condominio.

L'unità immobiliare, dal confronto di quanto risultante dal progetto sopracitato con la situazione attuale, risulta conforme. Rilievo allegato alla TAV. 1.

Circa il vano di cantina, comunque oggetto di rilievi, di cui all'allegata TAV. 2, si ribadisce la reale impossibilità di comodo utilizzo, anche dato l'accesso attraverso corridoio comune attraversato da strutture che lasciano un'altezza utile al passaggio di circa m. 1,00.

7. Conformità urbanistica:

| | |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | ADR ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo II) |

Il fabbricato è antecedente il 1967.

Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso abitazione, ubicata al piano terreno dell'edificio condominiale di via Roggia Scagna n. 10 a Milano – angolo via Marco Aurelio, con accesso dall'atrio condominiale e finestre affaccianti su strada.

Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore; da informazioni assunte è risultato che il custode è presente al mattino.

L'unità immobiliare è costituita da un monocale con doppio affaccio strada/cortile interno (n. 2 vani suddivisi da arredo, dei quali uno attualmente utilizzato quale soggiorno con zona cottura ed

uno quale camera), **corridoio di ingresso e bagno con finestra**. Il vano di cantina annesso è di altezza utile (m. 1,60) che non lo rende ragionevolmente considerabile ai fini della valutazione.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 55,70 (+ cantina mq. 9,25)

Condizioni generali dell'immobile:

Le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

L'abitazione è in sufficiente stato di conservazione, ma in scarso stato di manutenzione (pareti e plafoni macchiati).

Il sopralluogo è stato condotto in assenza di energia elettrica –la descrizione che segue è relativa a tale condizione.

Si segnala la presenza di caldaia e di fuochi alimentati a gas in abitazione monolocale, con i conseguenti pericoli.

Dovrà inoltre essere installato il serramento porta mancante, a delimitazione del corridoio/anti-bagno.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | Serramenti finestra in legno con vetro termocamera – vecchie persiane in legno verniciato – in bagno in alluminio con vetro camera opaco, senza persiana - porta di ingresso blindata. |
| Infissi interni | Porta del bagno in legno con vetri mancanti - porta della zona camera a soffietto – porta zona soggiorno mancante. |
| Pavim. Interna | Tipo parquet – zona cottura e bagno in piastrelle di ceramica. |
| Rivestimento | Plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati; pareti bagno e zona cottura rivestite in piastrelle di ceramica. Ribasso con faretti nell'ingresso e portello nella zona cottura. |

Impianti:

Elettrico

Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia.

Non certificato. Al momento del sopralluogo non in funzione.

Idrico

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia a gas ubicata nella zona cottura. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet e vasca) e punto lavatrice.

Termico

L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas e caloriferi in ghisa.

Non certificato. Al momento del sopralluogo non in funzione, per mancanza di energia elettrica.

Varie:

Facciate finite ad intonaco tinte con cementi decorativi, portone in ferro verniciato e vetro, androne pavimentato e tinteggiato, atrio scale pavimentato in granigliato con pareti intonacate e tinteggiate (in condizioni non perfette); cortile interno pavimentato.

SUPERFICI:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale Mq. | Coeff. | Superficie equivalente Mq. |
|---|----------------------------|--------------------------------------|--------|-------------------------------|
| Abitazione compreso vano di cantina non valutato | sup lorda di pav- mento | 55,70 | 1,00 | 55,70 |
| Totale | | 55,70 | | 55,70 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Abitazione Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipo di destinazione prevalente: residenziale.

Tipologia: abitazione economica A/4

Superficie di riferimento: Lorda -

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550

Valore di mercato max (€/mq): 1.950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione: Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 1; Ufficio del registro di Milano; Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

Considerando i prezzi con cui vengono messi in vendita appartamenti della zona, ben servita dalla Linea 1 della Metropolitana, e considerando che l'appartamento affaccia su strada al piano terreno, si ritiene congruo applicare il valore base indicato dalla Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente mq.</i> | <i>Valore Unitario €</i> | <i>Valore Complessivo €</i> |
|---|---------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Abitazione | 55,70 | € 1.550,00 | € 86.335,00 |
| compreso vano di cantina non valutato | | | |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 86.335,00 |
| Valore corpo | | | € 86.335,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 86.335,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 86.335,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Equivalente mq.</i> | <i>Valore intero medio ponderale €</i> | <i>Valore diritto e quota €</i> |
|-----------|-----------------|---|--|-------------------------------------|
| A | | 55,70 mq. | € 86.335,00 | € 86.335,00 |

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. | € 4.317,00 |
| Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita: | € 2.800,00 |
| Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: | ----- |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi. | (|
| Giudizio di comoda visibilità: no, data la superficie esigua. | , |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 79.218,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 79.220,00 |

Data generazione: 01-06-2019

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza; visura storica catastale; planimetria catastale; estratto mappa catastale; doc. Ufficio del Registro; Situazione ipotecaria aggiornata / stampe; Documentazione contabile di Condominio con Regolamento; Documentazione comunale; Fotografie esterni ed interni; N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU; **Copia Perizia per il Delegato**; Comunicazione di invio della Perizia.