

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **3468/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2017 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - VIA LISCATE 2

Esperto alla stima: Arch. Laura Nicoletta Bartoli
Codice fiscale: BRTLNC60P50F205H
Partita IVA: 11005260150
Studio in: Via Lodovico Mancini 15 - Milano
Telefono: 0289073860
Fax: 0289073860
Email: archibartoli@fastwebnet.it
Pec: laura.bartoli@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 148, particella 456, subalterno 50

2. Stato di possesso

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA LISCATE 2 - Milano (Milano) - 20128

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

Prezzo da libero: € 51.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
VIA LISCATE 2

Lotto: 001 - VIA LISCATE 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE + SOLAIO.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA LISCATE 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 148, particella 456, subalterno 50, indirizzo VIA LISCATE 2, scala DX, piano 4°, comune MILANO, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2, superficie Totale mq. 34, rendita € 154,94

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 12/06/2007 protocollo n. MI0766806 Voltura in atti dal 12/09/2007 Repertorio n. 114857 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. 26290.1/2007 (n. 65698.1/2007)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10.6301

Confini: Coerenze ABITAZIONE da NORD in senso orario: vano scale e pianerottolo comune, altra proprietà, cortile interno comune. Coerenze SOLAIO da NORD in senso orario: altra proprietà, Via Liscate, altra proprietà, corridoio comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la mancanza di indicazione del balcone sulla planimetria catastale e l'ampliamento del vano bagno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione scheda catastale aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento vano bagno

Presentazione scheda catastale aggiornata: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il quartiere Gorla è prevalentemente a vocazione residenziale ben collegato al centro della città di Milano. La Via Liscate si trova ad un centinaio di metri dal percorso pedonale e ciclabile che corre lungo il Naviglio della Martesana e dal Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Naviglio della Martesana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: BUS 44 mt. 150, MM1 Gorla km. 1

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si allega alla presente relazione visura 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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 12/11/2014 ai nn. 23329 iscritto/trascritto a MILANO I in data 09/02/2015 ai nn. 5650/3971;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 550,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: 95.055,00 €.

Dato relativo al Consuntivo Ordinario gestione esercizio 2015/2016 approvato in sede di verbale
Assemblea del 26/09/2016

Millesimi di proprietà: 10,6301

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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: Esiste una pratica legale da parte della ditta (società che forniva il gasolio al condominio) per recuperare un credito di € 120.000,00 circa, causa tutt'ora in corso in via di definizione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO RENZO POMINI, in data 23/10/1981, ai nn. 904976/11963; trascritto a MILANO I, in data 10/11/1981, ai nn. 38846/31112.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI AVEROLDI, in data 12/06/2007, ai nn. 114857/41262; trascritto a MILANO I, in data 27/06/2007, ai nn. 47825/26290.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 222899/49160/1954

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/02/1955 al n. di prot. 361

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento vano bagno

Regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento muratura vano bagno per ampliamento dello stesso

Presentazione pratica a sanatoria: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 16 del 22/05/2012
Norme tecniche di attuazione:	ARU - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO (Titolo II - Capo III) Tessuti di Rinnovamento Urbano (Art. 17.2 - 17.2.a) TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (Art. 2.1.a) Tessuto Urbano di Recente Formazione (Art. 2.1.a.ii) VINCOLO BENI PAESAGGISTICI (DLgs. 22/01/2004 n° 42) - Sensibilità paesaggistica 4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - ABITAZIONE + SOLAIO**

L'immobile di Via Liscate 2 in Milano si compone di due scale; alla scala DX al piano 4° trova posto l'unità oggetto di pignoramento.

L'unità si compone di vano ingresso, vano con angolo cottura ed accesso al balcone, bagno. Al piano sottotetto trova posto il solaio che, per mancanza di indicazioni precise sia a livello di atti che di informazioni da parte dell'amministrazione condominiale, non è stato possibile identificarlo con precisione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,18**

E' posto al piano: 4°

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,94

L'intero fabbricato è composto da n. 7 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono discrete sia per le parti comuni che per le facciate.

Si rileva l'attuale arresto dell'impianto termico centralizzato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **di sicurezza/blindata** materiale: **legno** condizioni: **buone**
- Note: Porta d'ingresso

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **suffi-
cienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rive-
stimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **graniglia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
- Note: Si rileva nel bagno macchia infiltrativa da unità sovrastante.

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori:
senza maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Gas alimentazione: **metano**
- Note: Si rileva all'interno dell'unità la sola presenza del contatore gas e l'inesistenza della rete di distribuzione interna all'abitazione.

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** diffusori: **termosifoni in ghisa**
- Note: Impianto termico centralizzato attualmente fuori uso. Alcune altre unità si sono dotate di impianto autonomo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata in relazione alla superficie lorda calcolata per l'abitazione ed il solaio nonché superficie netta per balcone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	29,50	1,00	29,50
SOLAIO	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
BALCONE	sup reale netta	1,68	0,30	0,50
		39,18		34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: MILANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE ECONOMICA

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650

Valore di mercato max (€/mq): 1800

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Stato impianto: attualmente fuori uso per debito nei confronti del fornitore del gasolio

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico comparativo parametrico

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I;

Ufficio tecnico di Comune di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: La pubblicazione Tema Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia I-2016 indica per il Comune di Milano zona Turro-Precotto per appartamenti vecchi o da ristrutturare valori compresi tre €/mq. 1.950 ed €/mq. 2.800.

L'Agenzia delle Entrate per il semestre I-2016 indica per il Comune di Milano zona periferica Monza/Crescenzago/Gorla/Quartiere Adriano per abitazioni di tipo civile in stato manutentivo normale valori compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 1.800..

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE + SOLAIO. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	29,50	€ 1.650,00	€ 48.675,00
SOLAIO	4,00	€ 1.650,00	€ 6.600,00
BALCONE	0,50	€ 1.650,00	€ 831,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.106,60
Valore corpo			€ 56.106,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.106,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.106,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE + SOLAIO	Abitazione di tipo popolare [A4]	34,00	€ 56.106,60	€ 56.106,60

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%)	€ 2.805,33
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 989,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.012,27
---	--------------------

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

€ 51.000,00

Allegati

ALLEGATO 1 - ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 2 - VERBALE SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3 - AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA
ALLEGATO 4 - ELENCO NOTE TRASCRIZIONI
ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE
ALLEGATO 7 - SPESE CONDOMINIALI
ALLEGATO 8 - FOTOGRAFIE
ALLEGATO 9 - COPIA PRIVACY

Data generazione:

31-01-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Nicoletta Bartoli