

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **651/2014 + 2119/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/10/2018 ore 12.20

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE Cavallaro Franco Salvatore
Codice fiscale: CVLFNC64S04C351H
Studio in: Via delle Rose 27 - 20025 Legnano
Telefono: 0331441426
Email: fs.cavallaro@gmail.com
Pec: francosalvatore.cavallaro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**Dati Catastali:** foglio 149, particella 393, subalterno 15, piano 1-5, consistenza 2,5 vani**2. Stato di possesso****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Possesso:** Occupato da terzi senza titolo**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Creditori Iscritti:****5. Comproprietari****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio

Comproprietari:

Comproprietari:

6. Misure Penali**Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Corpo:** Appartamento con annesso solaio**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Padova n.228 – Milano **Lotto:** 001**Prezzo da libero:** € 76.000,00**Prezzo da occupato:** € 57.000,00

Beni in Milano
Via Padova n.228

Lotto: 001

ANALIZZATI IL FASCICOLO E LE ISPEZIONI IPOCATASTALI SI DICHIARA CHE:

- 1) la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa;
- 2) la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa e non esistono acquisti mortis causa non trascritti;
- 3) l'unità immobiliare pignorata è effettivamente costituita da un appartamento posto al piano primo con annesso un vano di solaio posto al piano quinto. Nei due atti di pignoramento si cita "erroneamente" il solo appartamento posto al piano primo perché, a causa di un disallineamento nella banca dati del Catasto Fabbricati esistente fino alla data 01/10/2015, nelle certificazioni catastali il bene pignorato figurava ubicato solo in tale piano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con annesso solaio.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Via Padova n.228

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regi-

me Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, nata a

il

, c.f.

, proprietaria per 1/2 in comunione dei beni e

, nato a

il

, c.f.

, proprietario per

1/2 in comunione dei beni, foglio 149, particella 393, subalterno 15, indirizzo Via Padova n.228, piano 1-5, comune Milano, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60 mq – totale escluso aree scoperte 60 mq, rendita € 167,85.

Derivante da: variazione in data 01/10/2015 prot.MI0642230 (GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE, n.313205.1/2015) e precedente variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/10/1986, n.42478/1986.

Note. Si precisa che nella visura storica per immobile, fino alla data 01/10/2015, il piano di riferimento dell'unità immobiliare era il solo piano primo e nella scheda catastale agli atti antecedente la variazione del 18/10/1986 (all. n.6) non era rappresentato il vano di solaio del piano quinto. L'attuale planimetria catastale dell'immobile pignorato è riportata nell'allegato n.7.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 23,78/1000

Confini (come da titolo di proprietà in senso orario):



Appartamento: ballatoio comune, sub.14, Via Padova, sub.17 e sub.16.

Solaio: Via Padova, proprietà Borghi, corridoio, proprietà Rugiati.

Confini rilevati in senso orario:

Appartamento: ballatoio comune, sub.14, Via Padova, sub.712 e sub.711.

Solaio: Via Padova, sub.713, corridoio, sub.14.

Conformità catastale:

Confrontando lo stato attuale (all. n.8) con la scheda catastale agli atti (all. n.7) sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) ampliamento del bagno con realizzazione di nuove tramezzature; 2) orientamento erroneamente ruotato di 180°. Inoltre si precisa che la superficie catastale inserita in visura dal 09/11/2015 è superiore a quanto rilevato quindi va rideterminata.

Regolarizzabili mediante: variazione per diversa distribuzione interna

Tributi + parcella tecnico: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: **Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico costituito da un appartamento sito al piano primo, composto da due locali oltre servizi, con annesso un vano di solaio al piano quinto. L'immobile è situato in una zona a destinazione prettamente residenziale e multi-etnica, ben collegata da linee di trasporto urbano di superficie, non lontano da alcune stazioni della metropolitana, da uffici pubblici e parchi.

Caratteristiche zona: periferica normale (quadrante Nord-Est di Milano)

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di circa un chilometro, sono presenti una farmacia, una banca, un supermercato, un ufficio postale, vari negozi al dettaglio, un campo per attività sportive, due parchi, scuole di diverso ordine, l'ufficio anagrafe, il mercatino settimanale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali con attività commerciali

Importanti centri limitrofi: Milano 2

Attrazioni paesaggistiche: Parco Lambro

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Via Palmanova a circa 400 m, innesto Tangenziale Est A51 a circa 2 km, linea di superficie n.56 dell'ATM a circa 150 m, stazioni Cimiano e Crescenzago della linea verde (M2) della metropolitana a circa 700 e stazione Turro della linea rossa (M1) a circa 1,8 km, stazione ferroviaria Milano Lambrate a circa 3,4 km, aeroporto Milano Linate a circa 10 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo da terzi

Note: L'accesso è avvenuto regolarmente in data 03/05/2018 alla presenza del custode giudiziario e della Signora _____, occupante senza titolo insieme al proprio nucleo familiare (all. n.2). Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Milano si evince che la residenza ufficiale degli esecutati _____ mentre quella della suddetta Signora _____ è nel Comune di _____ dal _____ (all. n.11).

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 a favore di _____ contro _____
derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 211.746,00; Importo capitale: € 105.873,00; tasso interesse annuo 4,912%, durata 25 anni

A rogito di NOTAIO _____ in data 28/02/2002 ai nn. 10709/7107, iscritta a MILANO 1 in data 25/03/2002 ai nn. 20697/3937.

Note. L'ipoteca grava interamente sul bene pignorato (appartamento con annesso solaio) e per la quota di ½ di proprietà per ciascun esecutato. Nella nota di iscrizione il piano di ubicazione indicato per l'unità immobiliare è solo il piano primo.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
, derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI.

ATTO GIUDIZIARIO in data 26/02/2014 al n. 3474, trascritto a MILANO 1 in data 23/05/2014 ai nn. 25553/18973.

Note. Il pignoramento grava sull'intera quota dell'appartamento con annesso solaio, relativamente alla quota di 1/2 di proprietà per ciascun esecutato, per il recupero della somma di € 3.389,47 oltre interessi maturandi e spese successive occorrente come per legge. Nella nota di trascrizione non viene indicato il piano di ubicazione per l'unità immobiliare.

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____
, derivante da VERBALE
DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI.

ATTO GIUDIZIARIO in data 06/08/2015 al n. 33916, trascritto a MILANO 1 in data 14/09/2015 ai nn. 50322/35211.

Note. Il pignoramento grava sull'intera quota dell'appartamento con annesso solaio, relativamente alla quota di 1/2 di proprietà per ciascun esecutato, per il recupero della somma di € 5.601,74 oltre interessi maturandi e spese successive occorrente come per legge. Nella nota di trascrizione il piano di ubicazione indicato per l'unità immobiliare è solo il piano primo.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.2.5 *Atti di intervento nella procedura*

In data 26/10/2016 la _____ (che ha rilevato i crediti della _____) ha depositato atto di intervento chiedendo di partecipare, in quanto creditore munito di diritto reale di garanzia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 499, 500 e 566 c.p.c., alla distribuzione del ricavato



dall'espropriazione dei diritti dei Signori

ed alla procedura in corso, con ogni facoltà d'impulso degli atti relativi ex artt. 499 e 500 c.p.c., e che si ordini all'aggiudicatario di versare direttamente alla banca la parte corrispondente al suo credito, ai sensi dell'art. 41 T.U.B.. Alla data del 3 ottobre 2016, il credito dell'interveniente era pari a € 27.692,40, importo cui debbono aggiungersi gli interessi pari, alla stessa data, e € 2.282,06, calcolati giusto il disposto dell'art. 5 del contratto di mutuo.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

a) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile come da preventivo 2018/2019: € 914,69;

b) Spese straordinarie di gestione dell'immobile per l'anno 2018/2019: non previste;

c) Spese condominiali scadute ed insolute: secondo la documentazione inviata dall'Amministratore dello stabile (all. n.12), alla data 06/07/2018 esiste un debito da parte degli esecutati di € 8.154,31 (consuntivo gestione 2017/2018) oltre a € 609,69 (totale 1° e 2° rata preventivo gestione 2018/2019), per un totale di € 8.764,00. Considerata l'abituale morosità degli esecutati, a questa somma potrebbe aggiungersi anche la 3° rata scadente il giorno 01/09/2018, pari a € 305,00.

Si precisa che la procedura esecutiva fa seguito al decreto ingiuntivo 13337/2015 emesso il 20/03/2015 e depositato il 26/03/2015 per un debito condominiale di € 4.104,00 (consuntivo 2014 e 1° rata preventivo 2015) oltre spese liquidate e che lo stesso (munito di formula esecutiva il 20/04/2015), con l'atto di precetto, è stato notificato agli esecutati in data 12/05/2015 per il pagamento della somma di € 5.601,74 oltre agli interessi maturandi e spese successive occorrente come per legge.

Millesimi di proprietà: le spese generali vengono ripartite in ragione di millesimi 23,78 relativi alla quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni; le spese di conduzione vengono ripartite in ragione di millesimi 26,78.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: lo stabile è dotato di ascensore con chiave ma l'uso dello stesso non è riservato agli esecutati e agli altri condomini che non hanno partecipato alla spesa. Inoltre si riporta un estratto dell'atto 27/11/1972, n.12592 rep. Notaio (all n.4), titolo di provenienza dei danti causa agli esecutati, riguardante le servitù, i diritti e gli obblighi derivanti dalla situazione di fatto dello stabile: " 4) *La parte venditrice dà atto e la parte acquirente riconosce e accetta le servitù, i diritti e gli obblighi derivanti dalla situazione di fatto dello stabile. In particolare: a) per quanto riguarda i gabinetti comuni, quelli posti al piano terreno sono riservati in uso esclusivo ai proprietari delle unità immobiliari al piano terreno; quelli posti ai piani superiori, sono riservati in uso esclusivo ai proprietari dei locali ai rispettivi piani; b) è concesso a tutti i condomini, se tecnicamente possibile, allacciarsi alle fognature comuni e alle colonne di acqua potabile esistenti ai vari piani, al fine di installare servizi igienici all'interno delle singole unità immobiliari, con l'impegno di ripristino di quanto eventualmente danneggiato; c) l'accesso al cortile comune attraverso l'androne d'ingresso è consentito senza limitazioni di modalità e di orario, a tutti i condomini anche con auto-mezzi, per le sole operazioni di carico e scarico, ma con l'obbligo di sosta limitata alle occorrenti necessità; d) i condomini usufruenti delle aree di cortile adibite a posti macchina (identificate con le lettere "ab"- "ac"- "ad"- "ae"- "af"- "ag" nella planimetria allegata sotto E all'atto 20/11/1972 n.12541/1649 rep. notaio Paolo De Marchi), hanno diritto di sosta continua, sia giornaliera sia notturna, su dette aree; e) nella cantina distinta con la lettera "r" si trova il contatore acqua dello stabile: pertanto il proprietario di tale cantina deve concedere il passaggio per le periodiche letture e per l'eventuale manutenzione del contatore stesso; f) la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare il regolamento di condominio dello stabile (e annesse tabelle millesimali), allegato al citato atto notaio De Marchi 20/11/1972 n.12541/1649 di rep."*

Si precisa che i suddetti gabinetti comuni non vengono più utilizzati come tali.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Secondo le vigenti normative non è più necessario allegare l'A.P.E. al trasferimento di immobili conseguenti esecuzioni immobiliari.



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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari: _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, e _____, nata a _____ il _____, c.f. _____, **proprietari per la quota di 1/2 ciascuno ante ventennio dal 27/11/1972 al 28/02/2002** in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO _____, stipulato in data 27/11/1972, rep.n. 12592; trascritto a MILANO in data 01/12/1972, n.reg.part.92126.

Note. Con tale atto viene trasferita la proprietà dell'appartamento al piano primo (allora composto da un locale, una cucina e un servizio) con annesso un vano di solaio al piano quinto e un vano di cantina al piano seminterrato. La copia dello stesso, contenente gli elaborati per l'identificazione dei beni, è riportata nell'allegato n.4.

Titolari/Proprietari: _____, nata a _____ il _____, c.f. _____, e _____, nato a _____ il _____, c.f. _____, **attuali proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni dal 28/02/2002**, in forza di atto di compravendita a rogito NOTAIO _____, stipulato in data 28/02/2002 ai nn. 10708/7106; trascritto a MILANO 1 in data 25/03/2002 ai nn. 20696/14048.

Note. Con tale atto viene trasferita la proprietà dell'appartamento al piano primo (modificato in due locali oltre servizi) con annesso il solo vano di solaio al piano quinto. La copia dello stesso è riportata nell'allegato n.3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Secondo quanto visurato nel fascicolo catastale riguardante il subalterno oggetto di pignoramento, la denuncia di nuova costruzione è avvenuta nel mese di aprile del 1940, pertanto **si dichiara che l'immobile è stato costruito prima del primo settembre 1967**. Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti iniziali di fabbrica e a quelli successivi, l'Area Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Milano ha inviato una comunicazione dichiarando l'esito negativo delle ricerche e l'irreperibilità degli stessi (all. n.9). Si precisa che l'edificio è stato costruito in un'area ricadente nel territorio dell'ex Comune di Crescenzago.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stante la suddetta irreperibilità delle pratiche edilizie, è stata analizzata la successione di modifiche apportate all'interno del bene pignorato confrontando le schede catastali (all. n.6 e n.7), la planimetria allegata al titolo di proprietà dei danti causa agli esecutati (all. n.4) e quella relativa allo stato di fatto (all.n.8). La prima scheda catastale (risalente al 1940) non include il vano di solaio al piano quinto ed indica, come unico servizio igienico, quello comune adiacente l'unità immobiliare. La planimetria dell'appartamento risalente al 1972, di cui all'allegato n.4, evidenzia la formazione di un piccolo locale cucina attraverso la realizzazione di nuove tramezzature mentre persiste l'assenza di un servizio igienico all'interno dell'abitazione. La scheda catastale attualmente agli atti (all. n.7) riguarda la denuncia di variazione presentata nel 1986 per diversa distribuzione degli spazi interni e nella relativa documentazione, visionata personalmente presso gli Uffici del Catasto, si dichiara che le modifiche, consistenti nella realizzazione di una cucina e di un bagno e nella sostituzione della pavimentazione, sono state realizzate nel 1978. Poiché tale denuncia è successiva all'entrata in vigore della legge n.47/1985, sorge il dubbio che i proprietari abbiano potuto inviare contestualmente una comunicazione all'Ufficio Tecnico per sanare le modifiche interne ai sensi dell'art.26 della citata legge ma è anche certo che, nel titolo di proprietà degli esecutati, non viene menzionata alcuna pratica edilizia. In ogni caso, anche supponendo l'avvenuta regolarizzazione edilizia, l'appartamento oggi si trova in difformità a causa dell'ampliamento del bagno realizzato con spostamenti di tramezzi come evidenziato nella planimetria dello stato di fatto. In base alle vigenti normative, tale intervento e quelli pre-



cedenti si configurano come opere di manutenzione straordinaria che non alterano la volumetria dell'edificio, non modificano la destinazione d'uso, non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici né violano il regolamento edilizio o le norme igienico-sanitarie, eseguite in assenza di CILA di cui all'art.6-bis comma 1 del T.U. 380/2001 e s.m.i.. Ai sensi del comma 5 dello stesso articolo le suddette modifiche interne possono essere sanate pagando una sanzione di € 1.000,00 oltre alla presentazione della relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato sugli interventi realizzati.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria (art.6-bis, c.5 del TU 380/2001 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne con modifiche di tramezzi.

Sanzioni + diritti di segreteria + parcella tecnico: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00.

Note sulla conformità edilizia: **Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.27 del 02/10/2014
Zona omogenea:	Tessuto Urbano consolidata- Tessuto Urbano di recente formazione - Ambiti di rinnovamento urbano
Norme tecniche di attuazione: Nota:N.A.=Norme Attuazione; PdR=Piano delle Regole; PdS=Piano dei Servizi.	Tessuto urbano di recente formazione: art. 2.1.a.ii; Ambiti di rinnovamento urbano: Titolo II, Capo III, Artt. n.16 (definizione) e 17 (disciplina) N.A.del PdR; Tessuti di rinnovamento urbano: artt. 17.2 e 17.2.a N.A del PdR. La zona deve rispettare le prescrizioni relative alla classe di fattibilità geologica di cui all'art.20.6 e all'art.20.6.A (sotto zona F2-fattibilità con modeste limitazioni) N.A. del PdR e deve inoltre rispettare i vincoli relativi agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea di cui all'art. 20.13.2.a. N.A. del PdR riguardanti eventuali discariche. Pericolosità sismica locale: zona 1, grado buono, classe B.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, vincolo idrogeologico per la presenza di pozzi (D.Lgs 152/2006 e DGR 7/12693)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indice Utilizzazione territoriale= 1mq/mq (art. 6.1 N.A. del PdR)
Rapporto di copertura	<= 60% (art.17.4 N.A.del PdR)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: **SI DICHIARA la conformità urbanistica.**



Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **Appartamento con annesso solaio**

Il bene pignorato si trova all'interno di un edificio costruito intorno al 1940. Attraverso un grande passo carraio si accede ad un cortile interno e ad un vano scala aperto, comunicante con i ballatoi comuni che a loro volta danno accesso alla maggior parte degli appartamenti. L'unità immobiliare in esame consiste in un appartamento ubicato al piano primo, con accesso dal ballatoio comune e composto da un ingresso-soggiorno con affaccio sul suddetto ballatoio e sul cortile interno, una camera con affaccio sulla Via Padova, una piccola cucina e un piccolo bagno, entrambi non finestrati ma provvisti di aeratore. Il bagno è completo di lavabo, water, bidet e doccia. All'appartamento è annesso un vano di solaio ubicato al piano quinto sottotetto. Si segnala anche la presenza di un ascensore riservato solo ad alcune unità immobiliari ma non al bene in questione.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime Pa-

trimoniale:

- Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

- Regime Pa-

trimoniale:

- Data Matrimonio:

Superficie lorda complessiva di circa **57,60 mq.**

In particolare la superficie lorda dell'abitazione è pari a circa **52,80 mq** mentre quella utile è pari a circa **41,30 mq**; la superficie lorda complessiva del vano di solaio è pari a circa 8,80 mq ma viene considerata solo la parte avente altezza maggiore o uguale a 1,50 m, avente superficie lorda pari a circa **4,80 mq** e superficie utile **4,60 mq**. Facendo riferimento alla tabella descritta più avanti, complessivamente **la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a 54,00 mq**. Non si considera l'incidenza dell'ex latrina comune per l'apporto pressoché nullo al valore del bene pignorato.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di circa m. 3,26 m mentre quella del solaio è variabile da circa 0,80 m a circa 2,50 m.

Condizioni generali dell'immobile pignorato: lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi appena sufficiente vista l'obsolescenza di impianti, rivestimenti e pavimenti mentre quello del vano di solaio è scarso per la precarietà dei divisori, dei rivestimenti e della pavimentazione. In particolare si segnala che i materiali usati per divisori dei vari vani di solaio variano dalla muratura di mattoni ai pannelli di legno truciolato.

L'edificio è stato costruito prima del 1940 ed è composto da n. 7 piani complessivi, di cui fuori terra n. 6 (compreso il sottotetto) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale dell'edificio: ben tenuto, con facciate esterne in ottime condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. - condizioni: buone per quanto visibile
Copertura	tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: sufficienti per quanto visibile
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele - condizioni: buone per quanto visibile
Strutture verticali	materiale: muratura di mattoni. condizioni: buone per quanto visibile
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone per quanto visibile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: persiane - materiale protezione: legno - condizioni: buone
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Infissi interni	tipologia: a battente/soffietto - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi - coibentazione: inesistente - condizioni: buone per quanto visibile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: inesistente - rivestimento: intonaco di cemento, cornici in corrispondenza di vetrine, finestre e porte finestre in cemento con decori floreali in aggetto sul filo del prospetto - condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica/ moquette - condizioni: sufficienti La pavimentazione del solaio è realizzata con vecchie piastrelle di ceramica in scarse condizioni.
Plafoni	materiale: intonaco civile - condizioni: da normalizzare Il soffitto del solaio è controsoffittato con pannelli in truciolato.
Portone di ingresso	Appartamento - tipologia: Anta a doppio battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone Vano di solaio - tipologia: Anta a singolo battente - materiale: ferro - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: vani esclusi i servizi - materiale: intonaco civile tintecciato - condizioni: da normalizzare. Il bagno e l'angolo cottura risultano rivestiti in piastrelle di ceramica in sufficienti condizioni. Il vano di solaio è rivestito con intonaco grezzo e si trova in scarse condizioni.
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea - condizioni: buone - conformità: non disponibile
Ascensore	tipologia: a fune - condizioni: buone - conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio - condizioni: non funzionante - conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia/fili a vista - tensione: 220V - condizioni: da normalizzare - conformità: non esiste alcuna certificazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in ferro - condizioni: buone - conformità: non è presente alcuna certificazione
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in ferro zincato - condizioni: buone per quanto visibile - conformità: non è presente alcuna certificazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia - centralino: assente - condizioni: linea ADSL attiva
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in rame - diffusori: termosifoni in ghisa - condizioni: sufficienti - conformità: non è presente alcuna certificazione. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla stessa caldaia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in funzione della superficie reale lorda, considerando l'intero spessore dei muri esterni e metà dello spessore dei muri di confine con altre proprietà e parti condominiali. Del vano di solaio si considera solo la parte avente altezza maggiore o uguale a 1,50 m. La superficie commerciale è stata ottenuta moltiplicando la superficie degli ambienti per il relativo coefficiente di ragguaglio.



Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	52,80	1,00	52,80
solaio	sup reale lorda	4,80	0,25	1,20
		57,60		54,00

Note sugli impianti

Impianto elettrico: esistente, impianto da normalizzare e sprovvisto della dichiarazione di conformità L.46/90 e successive.

Riscaldamento: esistente in tutti i locali ad eccezione della cucina, di tipo autonomo, alimentato a metano, in sufficiente stato di conservazione, data di installazione della caldaia sconosciuta e, per quanto visibile, non censita al CURIT. Il riscaldamento del servizio igienico è affidato ad una stufa elettrica.

Condizionamento e climatizzazione: assente.

Impianto antincendio: assente.

Ascensore: presente ma non al servizio del bene pignorato, rispettoso delle normative vigenti.

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il più probabile valore di mercato unitario dell'appartamento è stato ottenuto utilizzando il metodo della stima sintetica comparativa. I fattori estrinseci positivi riscontrati nella zona sono la localizzazione, la facilità dei collegamenti e la dotazione di servizi mentre quelli negativi consistono nella difficoltà di parcheggio. I fattori intrinseci positivi sono costituiti dal taglio dell'alloggio (circa 54,00 mq commerciali, facilmente locabile) e dall'impianto di riscaldamento autonomo, mentre quelli negativi sono costituiti dal non perfetto stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento, dalla scarsa efficienza energetica, dall'obsolescenza degli impianti, dall'impossibilità di utilizzo dell'ascensore. Partendo dai parametri medi di zona al metro quadrato forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, considerando il peso dei fattori sopraelencati, ritengo congruo assegnare all'immobile (considerato libero) un valore unitario pari a 1.600,00 €/mq. Il valore di mercato nello stato di "occupato" verrà calcolato moltiplicando il valore di mercato nello stato di "libero" per un coefficiente correttivo pari a 0,75.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- 1) O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017, zona periferica D35, Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano;
- 2) TeMA - Territori, mercati, ambiente - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 (2° semestre) di Milano e provincia, zona 20 Padova-Palmanova;
- 3) sito www.immobiliare.it, città di Milano, Via Padova, cap 20132;
- 4) sito www.mercato-immobiliare.info, città di Milano, zona Crescenzago;
- 5) sito www.borsinoimmobiliare.it, città di Milano, zona P.Lambro, Feltre, Udine;
- 6) annunci agenzie immobiliari per appartamenti nello stesso stabile.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- 1) OMI - abitazioni di tipo economico - variabili da 1.600,00 a 1.750,00;
- 2) TeMA - appartamenti in edifici d'epoca - variabili da 1.600,00 €/mq a 2.500,00;
- 3) sito www.immobiliare.it - valori di zona per abitazioni simili - variabili da 2.200,00 a 2.925,00;
- 4) sito www.mercato-immobiliare.info - valori di zona per abitazioni simili - variabili da 1.650,00 a 3.150,00;



5) sito www.borsinoimmobiliare.it - abitazioni di tipo economico - variabili da 1.306,00 a 1.711,00;

6) nello stesso stabile è stato messo in vendita un appartamento simile per superficie e condizioni con un valore unitario medio pari a circa 1.600,00.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con annesso solaio. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,80	€ 1.600,00	€ 84.480,00
solaio	1,20	€ 1.600,00	€ 1.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.400,00
Valore corpo			€ 86.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore complessivo diritto e quota</i>
Appartamento con annesso solaio	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	54,00	€ 86.400,00	€ 86.400,00

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%) € 4.320,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.980,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" in cifra tonda: € 57.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in cifra tonda: € 76.000,00

8.6 Valutazione quote esegutati:

<i>Proprietario</i>	<i>Quota di proprietà</i>	<i>Immobile nello stato di "libero"</i>	<i>Immobile nello stato di "occupato"</i>
	1/2	€ 38.000,00	€ 28.500,00
	1/2	€ 38.000,00	€ 28.500,00
		€ 76.000,00	€ 57.000,00



Allegati

- 1-Comunicazioni custode giudiziario
- 2-Verbale di sopralluogo
- 3-Titolo di proprietà eseguiti
- 4- Titolo di proprietà danti causa eseguiti con planimetrie allegata
- 5-Estratto di mappa e visura storica per immobile
- 6-Planimetria catastale iniziale
- 7-Planimetria catastale attuale
- 8- Planimetria stato di fatto
- 9- Comunicazione S.U.E.
- 10- Fotografie
- 11-Certificati anagrafici
- 12-Situazione pagamenti quote condominiali
- 13-Attestazione invio relazione alle parti

Data generazione:
24-09-2018

L'Esperto alla stima
INGEGNERE Cavallaro Franco Salvatore

