Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **1488/2017**
data udienza ex art. 498 c.p.c.: 15/05/2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via A. Aleardi n. 17 - Milano
Telefono: 02 36 59 50 84
Fax: 02 49 54 13 38
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15bf6c

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Dati Catastali: Foglio 575, part. 106, sub. 22.

2. Stato di possesso

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Possesso: Occupato dal figlio del debitore – Libero al decreto di Trasferimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Creditori Iscritti: Unicredit S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Boffalora n. 116 – Milano - 20142
Lotto unico
Prezzo da libero: € 81.643,42

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15b6c

Bene immobile sito in **Milano (MI)**

Via Boffalora n. 116

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita al piano secondo di Via Boffalora n. 116 Milano - 20142
composta da: soggiorno, cucina, camera, bagno ed un balcone oltre porzione di solaio al piano 4° - sottotetto.

1.1 Quota e tipologia del diritto *(Allegato n. 1)*

Proprietà per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni):
[redacted] esidente a Milano in Via Valdagno n. 3;

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati *(Allegato n. 2)*

Comune di Milano,
Provincia di Milano,
Indirizzo: Via Boffalora n. 116, piano 2-4,
Foglio 575, part. 106, sub. 22, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, sup. catastale totale mq. 62, escluse aree scoperte mq. 61, rendita € 388,63.

Intestazione:

1) [redacted] proprietà **per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni.

Dati Derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura di dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Coerenze dell'appartamento posto al piano secondo
a Nordest: altra proprietà, ballatoio e scala comune,
a Sudest: Cortile comune,
a Sudovest: Via Boffalora,
a Nordovest: Via Barona.

Coerenze del solaio posto al piano quarto
A Nordest: altra proprietà,

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15f6c

ad Sudest: corridoio comune,
a Sudovest: altra proprietà,
ad Nordovest: Via Barona.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 25/05/2017, rep. 23545, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Milano 1 in data 23/06/2017 ai nn. reg. gen. 44761, reg. part. 30492.

1.5 Atto di Provenienza *(Allegato n. 1)*

L' immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuto al debitore in forza dell'atto di Compravendita n. rep. 117205/43100 del 11/12/2007, per notaio Giovanni AVEROLDI, notaio in Monza, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Milano 1 il 31/12/2007 ai nn. reg. gen. 98672 reg. part. 57602.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nella periferia meridionale di Milano, nel quartiere Boffalora (zona 6), ad una distanza di circa 6 km dal centro.
L'edificio si trova in zona a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da abitazioni d'epoca alternate a costruzioni di recente costruzione, dotata di tutte le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Nelle vicinanze: parrocchia, parcheggi, teatro, campi sportivi.
Principali collegamenti pubblici: Linea autobus 74 a circa 300 m.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo, avvenuto in data 30/03/2018, ha potuto constatare che l'immobile risultava occupato dal figlio del debitore.
L'immobile si considera "occupato dal debitore" per cui "libero al decreto di trasferimento".

3.2 Esistenza Contratti *(Allegato n. 3)*

Alla Agenzia delle Entrate di Milano risultano registrati tre contratti in cui il sig. SAID Youssef Sobhi risulta come dante causa:
- atto n. 12014/3/2008: oggetto di cessione;
- atto n. 8016/3/2011: riguardante altro immobile;
- atto n. 3767/3/2013: riguardante altro immobile.

Visto che nessun contratto risulta essere opponibile, l'immobile si considera "libero al decreto di trasferimento".

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.

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1fbf6c

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 *(Allegato n. 4)*

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria:

A favore di:
UNICREDIT BANCA S.p.a., con sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto Milano – Viale Richard 7, CF: 12931320159.

Contro:
[redacted]
sesso: [redacted]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Derivante da:
Concessione a Garanzia di Mutuo,
Importo ipoteca: € 157.500,00,
Importo capitale: € 105.000,00,
Notaio: Notaio AVEROLDI Giovanni, in data 11/12/2007, n. rep. 117206/43101,
Iscritto a: Milano 1 in data 31/12/2007 ai nn. 98673/22566.

Immobile:
Via Boffalora n. 116 – Milano, piano 2 - sot,
Foglio 575, p.lla 106, sub 22.

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento

A favore di:
UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101.

Contro:
[redacted]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Derivante da: Atto giudiziario n. rep. 23545 del 25/05/2017,
Trascritto a: Milano 1 in data 23/06/2017 ai nn. 44761/30492.

Immobile:
Via Boffalora n. 116 – Milano
Foglio 575, p.lla 106, sub 22.

Firmato Da: VAI ENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15f6c

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:

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta, l'Amministratore di Condominio ha indicato *(Allegato n. 5)*:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ca. **€ 681,00**

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente: **€ 2.596,58**

Totale insoluto alla data del 19/04/2018: € 3.277,84

Spese già deliberate ma ancora da sostenere: nessuna.

Millesimi di proprietà: 46,47/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
L'accesso NON è consentito ai diversamente abili visto che non è presente l'ascensore e l'immobile è posto al secondo piano.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: L'immobile è certificato con Attestato di Prestazione Energetica n. 15146-000869415 registrato il 26/03/2015, valido fino al 26/03/2025 (*Allegato n. 6*).
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.
Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario

Dal 11/12/2007 ad oggi

- [redacted]
proprietario per l'intera quota (in regime di separazione dei beni),
in forza di **Atto di Compravendita** n. rep. 117205/43100 del 11/12/2007, per notaio Giovanni AVEROLDI, notaio in Milano, registrato a Monza 1 il 28/12/2007 al numero 20766 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Milano 1 in data 31/12/2007 ai nn. reg. gen. 98672, reg. part. 57602.

6.2 Precedenti proprietari

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15bf6c

6.2.1 Dal 28/02/1992 al 31/12/2007

[redacted]
proprietaria per l'intera quota,
in forza di **Atto di Compravendita** n. rep. 96225/9969 del 28 febbraio 1992, per notaio Federico [redacted] Serie 1V, trascritto a Milano 1 il 9 marzo 1992 ai nn. 10490/7403.

6.2.2 Dal 22/04/1988 al 09/03/1992

[redacted] regime di comunione dei beni, in forza di **Atto di Compravendita** n. rep. 17/1897 del 22/04/198, per notaio Antonino INZERILLI.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA *(Allegato n. 7)*

7.1 Conformità edilizia

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in data anteriore al 1967.

In seguito è stata presentata una comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85 al Comune di Milano - Consiglio di zona n. 16 (attuale Zona 6) in data 29 aprile 1988 prot. n. 593.

La distribuzione interna verificata dalla sottoscritta durante il sopralluogo non risulta conforme al progetto presentato con la suddetta comunicazione.

Regolarizzazione: Per quanto appena descritto, si ritiene necessario presentare una CILA al Comune di Milano per opere interne già eseguite i cui costi si aggirano intorno ai **1.000,00 €** per il professionista incaricato, a cui si devono aggiungere **1.000,00 €** di sanzione amministrativa.

Note sulla conformità: Non conforme dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo non risultava conforme alla planimetria catastale.

Regolarizzazione: Si ritiene necessario l'aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di documento DOCFA.
Costo stimato: circa **€ 400,00**

Note sulla conformità: L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

7.3 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

Firmato Da: VALENTINA BIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15bf6e

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Conforme dal punto di vista urbanistico.
L'immobile si trova in zona TRF - Tessuto Urbano di recente formazione, ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano (art. 17.2).

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato *(Allegato n. 8)*
L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un fabbricato costruito nei primi decenni del '900 che fa da angolo tra Via Boffalora e Via Barona.
Il suddetto fabbricato è suddiviso in quattro piani fuori terra, scala unica.
Il fabbricato NON è dotato di ascensore.
Le facciate risultano intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra.
La copertura è a falde inclinate.
NON è attivo il servizio di portineria.
E' presente l'impianto citofonico (non funzionante al momento del sopralluogo).
Le parti comuni interne si trovano in stato di manutenzione mediocre.
Lo stato conservativo delle facciate risulta sufficiente.

Descrizione dell'abitazione *(Allegato n. 8)*
L'immobile si trova al secondo piano del fabbricato appena descritto.
Esso è così costituito: soggiorno, cucinino, camera, bagno, un balcone, oltre alla porzione di solaio posta al piano quarto.
L'altezza interna è di circa 3,00 m.
Il soggiorno affaccia verso sudest, la cucina ed il bagno affacciano verso sudovest, la camera verso nordovest.
L'accesso all'appartamento avviene direttamente nel soggiorno di circa 18 mq, sulla sinistra troviamo la piccola cucina di circa 4 mq, mentre sulla destra si trovano la camera da letto, di circa 16 mq, ed il bagno, di circa 4 mq.
Allo stato del sopralluogo l'abitazione nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione quasi sufficiente.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio con vetro camera** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno laminato** condizioni: **mediocri**
Porta ingresso	tipologia: **blindata** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: VAI ENTINIA BIRGME Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15f6c

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	materiale: **piastrelle ceramica** (bagno, angolo cottura) condizioni: **mediocri**
Scale comuni	materiale: **pietra** condizioni: **mediocri**

Impianti:
Antenna collettiva: presente
Impianto citofonico: presente – non funzionante.
Impianto elettrico: sotto traccia.
Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento, emissione tramite caloriferi in ghisa.
Tipologia di impianto: Autonomo tramite caldaia a gas che produce anche l'acqua calda sanitaria.
Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.
NON esiste impianto di condizionamento.
NON esiste impianto di allarme.
L'immobile NON dispone di ascensore.
L'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario; il balcone scoperto viene aggiunto e calcolato al 30%, la porzione di solaio viene calcolata al 20%.

Superficie complessiva lorda interna è di circa mq **55,00.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	55,00 mq	1,00	55,00
Balcone	Sup. lorda	2,00 mq	0,30	0,60
Solaio	Sup. lorda	8,00 mq	0,20	1,60

TOTALE 57,20 mq

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15bf6c

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio;
Agenzia Entrate;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
Ufficio Tecnico del Comune di Milano – Zona 6;
Studio notaio Giovanni Averoldi.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.600,00 e 1.700,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 2 - Comune di Milano - zona: Periferica/Barona / Famagosta / Faenza - Abitazioni civili di tipo economico – Stato conservativo normale: intervallo tra 1.550,00 e 1.900,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpo

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	*Superficie Equivalente mq*	*Valore Unitario €/mq*	*Valore Complessivo €*
Abitazione di tipo popolare [A4]	57,00	€ 1.600,00	**€ 91.200,00**

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	- € 4.560,00
Ammontare spese condominiali ultimi due anni	- € 2.596,58
Regolarizzazione edilizia e catastale	- € 2.400,00
	€ 81.643,42

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 81.643,42
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 81.643,42**

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15bf6c

Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato" (-30%):	**€ 57.150,39**

Data 20/04/2018

L'Esperto alla stima
Valentina Pirone

Firmato Da: VALENTINA PIRONE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 15f6c