

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **sig.ra**

N° Gen. Rep. **1361/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/09/2018 alle ore 10:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**



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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Dati Catastali: Foglio 148, mappale 456, sub 16.

2. Stato di possesso

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Possesso: Libero al Decreto di Trasferimento.

3. Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Creditori Iscritti: Banca di Roma S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Milano (MI) - Via Liscate n. 2
Lotto unico
Prezzo da libero: € 54.400,00



Bene immobile siti in **MILANO (MI)**

VIA LISATE N. 2

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita al piano secondo della Via Lisate n. 2 - Milano (MI), composta da due locali, un servizio ed un balconcino, oltre alla cantina posta al piano S1.

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

Quota di proprietà di 1/1:

sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Comune di MILANO (cod. F205), Provincia di Milano (MI), Foglio 148, Particella 456, sub 16, indirizzo: Via Lisate n. 2, piano 2-S1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 33 mq, totale escluse aree scoperte: 33 mq, rendita € 271,14.

Intestazione:

1) sig.ra
proprietà per 1/1.

Dati Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Abitazione al piano secondo

Confini:

a nord: scala comune;
a est: pianerottolo comune e altra u.i.u.;
a sud: altra u.i.u.;
a ovest: cortile comune.

Cantina al piano S1

Confini:

a nord: altra u.i.u.;
a est: corridoio comune;



a sud: altra u.i.u.;
a ovest: terrapieno.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 30/05/2017, rep. n. 23992, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 03/07/2017 ai nn. r.gen. 47280, r.part. 32252.

1.5 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

La piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere pervenuta alla debitrice in forza dell'Atto di COMPRAVENDITA n. rep. 36014/7873 del 12 novembre 2007, per notaio Alan URSO in San Donato Milanese, registrato presso Agenzia Entrate di Milano 3 in data 20/11/2007 n. 24956 serie 1T, trascritto presso Agenzia Entrate di Milano 1 in data 21/11/2007 reg. gen. 88605 reg. part. 51530.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova tra Viale Monza e Via Padova, nella zona nord est del Comune di Milano, ad una distanza di circa 6 km dal centro del capoluogo lombardo.

Nelle aree limitrofe si trova il Naviglio della Martesana.

La zona per la maggior parte è a destinazione residenziale.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.

Principali collegamenti pubblici:

- a circa 1 km fermata "Gorla" della linea 1 Metro rossa;
- a circa 1,2 km fermata "Cimiano" della linea 2 Metro verde;
- a circa 350 m Linea autobus n. 44.

Nelle vicinanze: Banca, Farmacia, Supermercato, Scuola primaria, Parco Martiri della Libertà Iracheni Vittime del Terrorismo.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 22/05/2018 insieme al custode, ha potuto constatare che l'immobile risultava saltuariamente occupato da alcuni parenti della proprietaria sprovvisti di titolo, come dichiarato dalla stessa.

3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

Alla Agenzia delle Entrate risultano registrati tre contratti di locazione in cui la proprietaria figura in qualità di dante causa relativamente all'immobile oggetto della presente esecuzione:

- n. 9152/3T/2015: risulta essere Risolto;
- n. 9794/3T/2015: risulta essere Risolto;
- n. 5095/3/2012: risulta essere Risolto.



Visto che nessuno dei contratti esistenti risulta ancora in essere, 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.

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:

BANCA DI ROMA Società per Azioni, sede: ROMA, C.F. 06978161005,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Contro:

sig.ra

relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Debitori non datori di Ipoteca:

sig.

Derivante da:

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario,
Importo Ipoteca: 303.800,00 €
Importo Capitale: 151.900,00 €
Notaio: URSO Alan Marco Giuseppe Alessandro,
atto notarile pubblico del 12/11/2007 n. rep. 36015/7874,
Iscritto a: Milano 1 in data 21/11/2007 reg. gen. 88606, reg. part. 20168.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Via Liscate n. 2 – Milano (MI), piano 2, Foglio 148, p.IIa 456, sub 16.



Osservazioni:

nella descrizione dell'immobile non compare il piano S1 dove si trova la cantina

4.2.2 *Trascrizioni:*

Pignoramento

A favore di:

UNICREDIT S.P.A., sede: ROMA, C.F. 00348170101,
relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Contro:

sig.ra

relativamente all'unità negoziale n. 1,
per il diritto di PROPRIETA',
per la quota di 1/1.

Derivante da:

Atto giudiziario, Verbale di Pignoramento Immobili
del 30/05/2017, n. rep. 23992;
Trascritto a: Milano 1 in data 03/07/2017 reg. gen. 47280, reg. part. 32252.

Unità negoziale n. 1

Immobile 1:

Abitazione di tipo popolare (A4) in Via Liscate n. 2 – Milano (MI), piano 2-S1, Foglio 148,
p.lla 456, sub 16.

4.2.3 *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 in data 20/06/2018, l'Amministratore di Condominio ha indicato (*Allegato n. 5*):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 880,00 € circa.

Spese condominiali insolte nell'anno in corso ed in quello precedente: 1.004,06 €

Spese condominiali totali insolte alla data del 04/07/2018: 1.004,06 €

Millesimi di proprietà: 12,1339/1.000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso NON è consentito ai diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente – codice n. 1514602887715, valido fino al 10/11/2025



(Allegato n. 6).

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica: 241.98 kWh/mq anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Beni Paesaggistici: Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale (Art. 136.1.c).

Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietaria

Dal 12/11/2007 ad oggi

piena proprietà per 1/1,
in forza di Compravendita n. rep. 36014/7873 del 12/11/2007, per notaio Alan URSO in San Donato Milanese, trascritto a Milano 1 in data 21/11/2007 reg. gen. 88605 reg. part. 51530.

6.2 Precedente proprietario

Dal 18/06/1998 al 21/11/2007

-

piena proprietà per 1/1,
in forza di compravendita n. rep. 65955/13854 del 18/06/1998 per notaio Valerio CHIANESE di Pioltello, regolarmente registrato, trascritto a Milano 1 il 24/06/1998 ai nn. 25403/17747.

6.3 Precedente proprietario (ante ventennio)

Dal 20/01/1992 al 24/06/1998

-

piena proprietà per 1/1,
in forza di compravendita n. rep. 85353/7641 del 20/01/1992 per notaio Carlo Maria GIOVENZANA, trascritto a Milano 1 il 05/02/1992 ai nn. 7193/5518.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA:

7.1 Conformità edilizia-catastale

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, per opere interne relative immobile in oggetto, è stata presentata comunicazione al sindaco del Comune di Milano in data 12/03/1992, prot. n. 405.

La suddivisione degli spazi interni risulta conforme alla planimetria catastale.

7.3 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



ubicazione: **servizio**
 materiale: **piastrelle ceramica**
 condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**
 materiale: **piastrelle ceramica**
 condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva: presente.

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: autonomo, con caldaia a gas e caloriferi in ghisa.

Non esiste impianto di condizionamento.

Non esiste impianto 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 viene aggiunto e calcolato al 30%, mentre la cantina viene aggiunta e calcolata al 25%.

Superficie complessiva netta interna di circa mq **30,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	31,00 mq	1,00	31,00 mq
Balcone	Sup. lorda	1,30 mq	0,30	0,39 mq
Cantina	Sup. lorda	4 mq	0,25	1,00 mq

TOTALE arr. 32,40 mq

Superficie commerciale complessiva di circa mq **32,40**.



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.

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.700,00 e 1.800,00 €/mq.

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 2 - Comune di Milano - zona periferica/ Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano (D35) – destinazione: residenziale - abitazioni di tipo economico - stato normale: intervallo tra 1.600,00 e 1.750,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpo**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione di tipo popolare [A4]	32,40	€ 1.800,00	€ 58.320,00

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 **- € 2.916,00**

Ammontare spese condominiali ultimi due anni **- € 1.004,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 54.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 54.400,00**

Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato"(-20%): **€ 43.520,00**

Data 26/07/2018

L'Esperto alla stima

Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI N. RGE 1361/2017

Allegato n. 1

Atto di provenienza.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica, Planimetria.

Allegato n. 3

Documentazione Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

Situazione debitoria condominio.

Allegato n. 6

APE fac-simile.

Allegato n. 7

Rilievo Fotografico.

