TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Unicredit S.p.A.
contro:

R.G.E. n.° 2111/17

Giudice: Dott.ssa C. Trentini
Custode giudiziario: Avv. G. Minini

VALUTAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n°. 7199, Albo del Tribunale n°. 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962
con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano, telefono 02.878225
e-mail: archmarzorati@tiscali.it pec: marzorati.7199@oamilano.it

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2111/17

INDICE SINTETICO

1. **Dati catastali**:
   Bene: Via San Brunone n.° 17, Milano
   Lotto Unico, Appartamento al piano 1° con cantina
   Categoria: Abitazione di tipo economico (A3)
   Dati catastali: Foglio 90, mapp. 181, sub. 4
   Superficie lorda : mq. 63

2. **Stato di possesso**
   Stato di possesso: **Libero**
   (Occupato dai Debitori con minori a carico)

3. **Conformità catastale:** NO

4. **Creditori iscritti:** Unicredit S.p.A.

5. **Comproprietari:** e per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni

6. **Misure penali:** Nesuna

7. **Continuità delle Trascrizioni:** Sì

8. **Prezzo:** (€. 1.600 al mq)
   Prezzo di base d'asta da libero: **€. 85.000**
   Prezzo di base d'asta da occupato: €. 72.000

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

Bene immobile in Milano, Via San Brunone , 17 - Appartamento al piano 1°-S1 del F. 90, mapp. 181, sub 4

In allegato: Atto di Provenienza.
Ventennale: (**Si segnala nella Certificazione Notarile in atti è presente un errore nel trascrivere il nome del signor che vendette l'immobile pignorato ai debitori esecutati**)

- L'immobile qui descritto è pervenuto ai signori nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 10 gennaio 1977 e nata a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 21 giugno 1976 per atto di compravendita a rogito Notaio Rosanna Di Mauro in data 12 dicembre 2007 rep.n. 16056/10990, trascritto in data 17 dicembre 2007 al n.ro 55245 da nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 10 marzo 1971 e nata a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 14 aprile 1975.
- nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 10 marzo 1971 e nata a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 14 aprile 1975 , per metà cadauno in comunione legale dei beni, comprarono con atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Grimaldi in data 4 febbraio 2002 rep.n. 11167, trascritto in data 13 febbraio 2002 al n.°7173 da nato a Camino al Tagliamento il 9 maggio 1922;
- l'immobile pervenne al signor per titoli anteriori al ventennio.

a. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:
Identificativo a corpo:
Appartamento sito in Milano, Via San Brunone n.° 17,
– appartamento al piano primo composto da due locali e servizi , con annessa una cantina al piano sotterraneo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di 63,00 mq calcolata come da tabella riportata al paragrafo **h.**
Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni a:
– nato a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 10 gennaio 1977, c.fisc. e
– nata a Zhejiang (Cina Repubblica Popolare) il 21 giugno 1976, c.fisc.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- Foglio 90, mappale 181, sub.4, Via privata San Brunone n.17, piano 1-S1, cat. A/3, classe 2, vani 4, rendita €. 392,51.

Confini a corpo: (da nord e in senso orario)
dell'appartamento: condominio di Via San Brunone 19, Via San Brunone, vano scala comune, , appartamento di terzi, vano scala e cortile comune;
della cantina: corridoio comune, altra proprietà, Via Pareto, condominio di Via Pareto 14.
E' compresa la proporzionale quota spettante di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.
Atto di Provenienza in allegato.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:
Caratteristiche della zona: la Via San Brunone è situata nella frazione periferica a nord-ovest della città nelle vicinanze del Cimitero Maggiore e di Viale Certosa.
La zona è completamente urbanizzata e completa di tutti i servizi delle pubbliche utenze.
La zona è provvista nelle vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: negozi, scuole, chiese, servizi sociali e sportivi. Poche le zone di verde pubblico e parcheggio .
La zona inoltre è servita da una sufficente distribuzione di mezzi pubblici collegati con Milano.
Attrazioni storiche e architettoniche: la cinquecentesca Certosa di Garegnano.

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

c. STATO DI POSSESSO:
Al momento del sopralluogo, effettuato in data 6 giugno 2018, in presenza del Dott. Marco Guarracino in qualità di custode giudiziario per l'Avv. Giulia Minini e dei signori , l'unità immobiliare risulta occupata dai debitori con due figli minori a carico, nati rispettivamente nel 2003 e 2009.
Pertanto l'immobile risulta libero, si indicherà comunque il valore dell'immobile sia libero che occupato.

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: nessuno
Altre limitazioni d'uso: nessuna

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta a Milano 1 il 17 dicembre 2007 ai nn.° 94975/21656 a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede a Bologna, c. fisc. 12931320159 per un capitale di €. 170.000, totale di €. 255.000 sull'immobile qui descritto;
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 1 in data 20 settembre 2017 ai nn° 99720/63294 a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, c. fisc. 00348170101 per l'importo di €. 124.813,64 oltre interessi e spese sull'immobile qui descritto.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.
In allegato: Ispezione ipotecaria.

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:
Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità.
Conformità catastale: **non** è accertata la regolarità catastale dell'appartamento.
In particolare non è stato indicato in planimetria catastale il balcone della camera con affaccio sulla Via Brunone.
La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata, ad eccezione di un tavolato in legno (struttura mobile) che suddivide in due locali la camera da letto a nord sulla Via Brunone.
Queste irregolarità sono sanabili attraverso un nuovo Docfa per migliore identificazione del costo indicativo di €. 1.500.
L'edificazione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 .
La dichiarazione di agibilità dello stabile non è stata rinvenuta dalla sottoscritta.

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:
Non prodotto.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:
Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Gomarasca Dr. Virginio, Via Principe Eugenio 6, Milano, tel. 02.3311733.
a) Ammontare del Bilancio Consuntivo dell' Esercizio Ordinario del 2017: le spese annuali di gestione ordinaria ammontano circa a €. 866. (€. 866 x 2 = €. 1.732)
Risulta un arretrato della gestione 2014/2015 di €. 1.021,54 relativo al riscaldamento.
b) Eventuali spese condominiali di Bilancio straordinario per il 2018: non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Descrizione dell'immobile:
L' unità immobiliare è costituita da un appartamento al piano primo composto da una cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e un balcone, di pertinenza vi è una cantina al piano interrato.
L'appartamento ha doppio affaccio sulla Via San Brunone e sul cortile condominiale.
Appartamento minore di 100 mq di superficie senza posto auto o box di pertinenza.
Impianto termico: l'impianto di riscaldamento è condominiale con caloriferi in alluminio che sono stati rimossi dagli occupanti. L'immobile pertanto non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua calda è autonoma con caldaia a gas interna.

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

Pavimenti : piastrelle in marmette originali in tutti i locali, piastrelle in ceramica nel bagno.
Il bagno è composto da un water, un lavandino, un lavello e una doccia.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva lorda di 63 mq (mq 57,75 commerciale). Altezza dei locali : 296 cm.
Stato di conservazione e manutenzione: scadente. Vedi fotografie allegate.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
		mq		mq	€	€
1°	residenza	56,00	1,00	56,00	1.600	89.600
1°	balcone	2,00	0,25	0,50	1.600	800
S1	cantina	5,00	0,25	1,25	1.600	2.000
	totale	**63,00**		**57,75**	1.600	**92.400**

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie lorda totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. La cantina e il solaio non collegati strutturalmente senza permanenza di persone sono calcolati per ¼ della superficie lorda, i balconi sono calcolati per ¼ della superficie lorda.

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni pieni e c.a.
Solai (struttura): tipologia: travi in c.a.
condizioni: non rilevate
Muratura perimetrale: tipologia: mattoni pieni e c.a.
rivestimento: pietra e intonaco
condizioni: buone
Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: non rilevata
condizioni: non rilevata
Infissi interni: tipologia: ante a battente in legno tamburato
condizioni : normali
Infissi esterni: tipologia: ante a battente in legno con vetri singoli
condizioni: scadenti
protezioni esterne: tapparelle in plastica
Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco
Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse
Rivestimento: bagno: piastrelle in ceramica
cucina: piastrelle in ceramica su parete attrezzata
Pavimenti : piastrelle in marmette in sala e nelle camere da letto, piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina
Portoncino d' ingresso: porta in legno
Antenna collettiva: non rilevata
Antifurto: non rilevato
Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina,
condizioni: funzionante
certificazioni: non presenti
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V
condizioni: normali
certificazioni: non presenti
Fognatura (impianto): tipologia: non rilevata
fognatura: comunale.
condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto): tipologia: tradizionale
condizioni: non funzionante
Idrico (impianto): alimentazione: acquedotto comunale;
condizioni : funzionante
Bagno: water, lavandino, lavello, doccia

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

Termico (impianto): impianto di riscaldamento di tipo condominiale a caloriferi, ma i radiatori sono stati rimossi pertanto l'appartamento non è riscaldato.
Produzione acqua calda sanitaria, con caldaia murale interna a gas.
condizioni: funzionante
certificazioni: non fornite
Ascensore(impianto): *assente*
Condizionamento: *assente*

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e della caldaia a gas) e manutenzione degli stessi.

Valutazione complessiva del bene:
Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati nel mese di ottobre 2017.
Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.
Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.600 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2017 - Comune di Milano – Fascia/zona: Periferica / Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata – Destinazione: Residenziale, Abitazioni di tipo economico , Stato conservativo Normale, Valore mercato € 1.400/1.600 al mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, settore nord, zona Musocco-Villapizzone Residenziale – Appartamenti vecchi (oltre 30 anni) o da ristrutturare: € 1.400/1.800 mq;
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.200/1.800/mq.

Riduzioni:

- Abbattimento forfettario: riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; €. 4.620
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
- Eventuale rimborso per spese condominali ordinarie e straordinarie del biennio anteriore alla vendita: €. 866 x 2 = €. 1.732.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
cancellazione di un pignoramento €. 294 ; n.° 1 cancellazione di ipoteca volontaria .

Immobile		€
Appart. p. 1°-S1	valore medio ponderale	92.400
	abbattimento forfettario 5 %	4.620
	spese tecniche regolarizzazione cat.	1.500
	spese certificazione imp. elettrico	0
	eventuali spese condominiali	1.732
	totale	84.548

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n.° 2111/17

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto nuda proprietà %	Valore diritto usufrutto %
A	Appartamento al piano 1°-S1	mq. 63	€. 84.548	€. 0	€. 0
Totale			**€. 84.548**	€. 0	€. 0

Valore finale del bene:
Prezzo base d'asta del lotto:
Libero:

- Valore dell'immobile
  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 84.548
- Valore arrotondato **€. 85.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 15%)
  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 72.250
- Valore arrotondato €. 72.000

i- Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:
da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso e l'impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

21 giugno 2018

Il perito
Arch. Maria Luisa Marzorati

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura storica per immobile
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale, scala 1:200,
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Fonti di quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate
7. Ispezione ipotecaria alla data del 13/06/2018
8. Spese condominiali

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 2b424a