



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep.

promossa da: **Unicredit Credit Management – Milano**

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-12-2018 ore 13:15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

Custode: **Sivag**



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 Abitazione + cantina

Esperto alla stima: Arch. Giuseppe Catalano
Codice fiscale: CTLGPP66H2517540
Partita IVA: 01154890899
Studio in: Via Mauro Macchi 89 - Milano
Telefono: 3280451910
E. mail: archgiocatalano40@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Immobile in Comune di Rho

Bene: Piazza Chiesa n.1

Lotto: Abitazione con cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/3]

Dati Catastali: foglio 13, particella 164-166 subalterno 702

2. Stato di possesso: da considerarsi libero.

L'immobile risulta disabitato. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no.

4. Creditori Iscritti:

Procedente: Unicredit Credit Management – Milano

5. Comproprietari:

➤ Nessuno

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Importo stimato

Prezzo da libero: € 45.000,00



Beni in **Milano (Rho)**
Piazza Chiesa n.1 piano Primo ed T

Lotto: Abitazione con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A3] sito in: Milano – (Mi), Piazza Chiesa n.1 - piano P – T

Quota e tipologia del diritto

- 100/100 100/100
- Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (100/100

folio 13, particella 164-166, subalterno 702

Via Piazza Chiesa n.1, comune Rho, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie totale 26 mq/, rendita € 143.32

Derivante da: Atto pubblico Rep. 27-10-2005 del 19/10/2005 in atti dal 27/10/2005, Rep. N. 95475

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non riscontrabili

Confini:

- appartamento in senso orario da Nord: altra proprietà mappale 165, ballatoio e cortile comune, a sud altra proprietà mappale 167, cortile altra ditta mappale 155
- cantina in senso orario da Nord: cantina altra proprietà per un lato, corridoio di accesso comune, scala, ad ovest altra ditta mappale 155.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si segnalano irregolarità in merito alla planimetria catastale e quanto riscontrato al Comune di Rho.

Regolarizzabile mediante: Nulla

Descrizione delle opere da sanare: Nulla

Note:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta collocato in centro storico del Comune di Rho caratterizzata da edilizia tipica residenziale. La zona è caratterizzata dalla Piazzetta centrale con l'antica Chiesa

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale, piazzetta antistante con piccolo giardino, parco.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco

Attrazioni storiche: Centro

Principali collegamenti pubblici: Bus

Servizi offerti dalla zona: negozi vendita al dettaglio (piccola e media distribuzione)

Ospedale: non in zona



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta disabitato. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati.

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:

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2005 - Registro Particolare 41939 Registro Generale 157689

Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI CESARE Repertorio 95476/20724 del 19/10/2005
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Immobili siti in RHO(MI)
 SOGGETTO DEBITORE

➤ Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2 Pignoramenti:

➤ **Pignoramento**

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2013 - Registro Particolare 44866 Registro Generale 65459

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI COMO Repertorio 2062 del 07/05/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Immobili siti in RHO(MI)

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2005 - Registro Particolare 80624 Registro Generale 157688

Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI CESARE Repertorio 95475/20723 del 19/10/2005
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in RHO(MI)
 SOGGETTO ACQUIRENTE

➤ Nota disponibile in formato elettronico

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: Non esiste il condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile appartamento: 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute degli ultimi due anni e fino alla data della stima: Non presenti

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, previste ma non ancora scadute al momento della perizia: Non previste.



Millesimi di proprietà: Non riscontrabili
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no,
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: non reperita
Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificato
Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- _____ quota 100/100
- Cod. Fiscale: V' _____

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Chiodi Daelli Cesare del 19-10-2015 Rep. 95475
 Sede Milano n. 80624.1/2005

Precedenti proprietari:

_____, C.f. _____ derivante da variazione del 10 settembre 1998, in atti
 dal 10 settembre 1998 Reg. Ident. Rip. N. 233652.1/1998

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato ante 1967.

Successive modifiche:

- Progetto di Ristrutturazione riabilitativa, del 6 luglio 2005 – Permesso di costruire n. C55/2005.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accessi atti presso gli uffici preposti del Comune di Rho.
 Lo stesso ha reso disponibile copia del permesso di costruire sopra citato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A/3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità

Note sulla conformità edilizia: -

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A/3]**

L'immobile ha accesso da un portone posto al piano terra, dal quale si arriva da androne comune condominiale. E' posto al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra. A esso si accede da un corpo scala comune e da un successivo ballatoio. L'unità abitativa è composta da un ingresso/soggiorno unico ambiente, utilizzabile anche come zona notte (monolocale) e da un bagno con antibagno.

Al piano terra si trova uno sgabuzzino di pertinenza.

1. Quota e tipologia del diritto

- quota 100/100
- Cod. Fiscale: _____ / _____
- Eventuali comproprietari: - _____

Superficie complessiva di circa mq. 26 (appartamento esclusa area cortilizia)

E' posto al piano: primo

E' provvisto di cantina/sgabuzzino : al piano T

L'edificio è stato costruito: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: periodo compreso tra il 2005

Ha un'altezza interna di circa: 2,70 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n.3

Stato di manutenzione generale: L'immobile si presenta in buono stato di stato di mantenimento, e necessita solo di piccola rinfrescata alle tinte.

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile necessita di un controllo impianti, gli impianti, per quanto visionabile ad occhio nudo, sono funzionanti, ma privi di certificazioni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: immobile ubicato a piano primo materiale: per scale interne pietra,
Solai	tipologia: soletta in c.a. condizioni: buone ad occhio nudo
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: a battente / materiale: pvc protezione: persiane / materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente/scorrevoli / materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non riscontrabile, rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Esterna	materiale: androne e scale lastre di pietra marmo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrella ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura
Portone di ingresso	tipologia: ad anta singola materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Rivestimento in ceramica per un'altezza di mt. 1.40 circa
Rivestimento	Ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone - Note:
Pavimentazione	Ubicazione; ingresso/sogg. corridoio, letti, ceramica ; bagni ceramica . Condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: non riscontrabile condizioni: non visionabile conformità: - Note: centralizzata
Ascensore	tipologia: condizioni: conformità: si secondo indicazioni amministrazione
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non riscontrabile conformità: non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti, conformità: non a norma, necessita di controllo con eventuale adeguamento e rilascio di certificazione - Note: In base a quanto riscontrato ad occhio nudo l'impianto necessita di controllo, poiché tipico dell'epoca, esiste la ripartizione.
Gas	tipologia: con tubazioni non riscontrabile
Idrico	tipologia: sottotraccia - Note: Impianti non visibili, presumibilmente dell'epoca
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: Non presenti condizioni: non riscontrabile per assenza forniture conformità: - Note: Secondo quanto visionato ad occhio nudo, rispettoso delle norme vigenti

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>Residenziale</u>				
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00



Cantina	Sup. lorda di pavimento	1	0,30	0.30

26.30

Le misure riportate nella tabella rispecchiano quanto rappresentato in scheda catastale e non tengono conto della superficie aggiuntiva realizzato con ampliamento del soppalco.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017

Zona: Rho - di Milano (Mi)

Tipologia: Abitazione

Valore di mercato min (€/mq): 1700 Ag. Entrate –2000 Omi

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: pessimo

Valore di mercato max(€/mq): 1500 Ag. Entrate – Omi 2200

Accessori:

A.1 Cantina identificato senza numero, ma da mappa catastale posto al piano scantinato composto da un vano - ed un accesso comune condiviso con cantina adiacente –
Sviluppa una superficie complessiva di circa 9.60 mq
Destinazione urbanistica: cantina.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento - necessita di verifica –adequamento/rifacimento

Impianto a norma: Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive mod. o integr.

Note: Non a Norma

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. Non esiste , per il palazzo è autonomo

Tipologia di impianto: Inesistente

Stato impianto: a gas solo per la cucina ed il sanitario

Epoca di realizzazione/adequamento: dall'anno di realizzazione, non riscontrabile

Impianto a norma: non riscontrabile

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note:

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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



Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensore.

Carri ponte non presenti.

Antenna: centralizzata con digitale terrestre

Scarichi:

Da una visione ad occhio nudo, non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita. E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative, periodo di difficoltà che ha coinvolto anche le vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento, al momento della vendita. Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Rho, Ufficio tecnico Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Omi Borsa Immobiliare e Agenzia Entrate, AGENZIE IMMOBILIARI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.). Il metodo applicato è il metodo comparativo basato su valori di mercato attualmente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche simili; agenzie immobiliari; Si è inoltre tenuto conto dell'andamento di vendita e del mercato di vendita delle agenzie immobiliari del territorio Milano, comunque in leggera ripresa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

8.3 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo popolare [A3] con annessa Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina e area cortilizia	26.30	€ 1850	€ 48.100,00
			€ 48.100,00

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 occulti, come da disp. del G.E. € 45.695,00
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**
- 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: € 45.695,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": arrotondano € 45.000,00

Si allegano:

- 01) Relazione + Documentazione fotografica
- 02) Verbale di sopralluogo
- 03) Visura Catastale e planimetria
- 04) Titolo di proprietà
- 05) Visura Ipotecaria
- 06) Risposta Agenzia Entrale -Verifica i contratti di affitto o locazione
- 07) Valori Omi ed Ag. Entrate
- 08) Documenti Comune di Rho
- 09) Risposta Vicino di Casa
- 10) Onorario e spese del Ctu

Milano 27-11-18

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Catalano

