Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANCA SPA**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **543/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.05.2019 ore 14:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI**

Custode: **avv. Michele GILIBERTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO: Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Studio in: Corso Sempione 51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via Francesco Cilea n.8/scala F - Pioltello
Lotto: Appartamento

1. **Dati Catastali**
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]
   Dati Catastali: Foglio 2, particella 348, subalterno 701

2. **Stato di possesso**
   Occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia
   Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 18/01/2019.
   Con comunicazione del 04/02/2019 - Prot. N°0028425 e a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati contratti di locazione, nei quali gli esecutati risultino come danti causa.
   Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – ufficio Gorgonzola in data 04/02/2019.

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

4. **Creditori Iscritti**
   [redacted]

5. **Comproprietari:**
   - [redacted]
     Proprietà per 1/2
   - [redacted]
     Proprietà per 1/2

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo da libero: € 88.600,00**

Beni in Comune di **Pioltello (MI)**
Via Francesco Cilea n.8 – scala F

LOTTO UNICO: Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A/3]
sita in Via Francesco Cilea n.8 - Pioltello

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 1/[redacted]**
  nata [redacted]
  Cod. Fiscale [redacted]
  Residenza: Pioltello – Via Francesco Cilea n.8/F
  Stato Civile: coniugata co[redacted]
  Eventuali comproprietar[redacted]
- **Piena proprietà 1/2** [redacted]
  nato [redacted]
  Cod. Fiscale [redacted]
  Residenza: Pioltello – Via Francesco Cilea n.8/F
  Stato Civile: coniugato co[redacted]
  Eventuali comproprietar[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

- [redacted]
  Proprietà per 1/2
- [redacted]
  Proprietà per 1/2

Foglio 2 - particella 348 - subalterno 701

VIA FRANCESCO CILEA n.8, piano 8°, scala F, Comune di **PIOLTELLO**, zona censoria -, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87 m² - totale escluse aree scoperte 84 m², rendita € 438,99

Derivante da: Variazione del 14/07/1970 protocollo n. MI0032649 in atti dal 30/01/2019 (n. 2454.1/1970). Precedentemente per variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 192345.1/2016) del 21/09/2016 protocollo n. MI0484176 in atti dal 21/09/2016; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; VARIAZIONE CLASSAMENTO ISTANZA N.4468/98 (n. 2454.2/1970) del 14/07/1970 in atti dal 08/07/1998.
Si precisa che originariamente l'immobile era identificato al sub. 25 e che prefinanziata all'immobile vi era una cantina al piano interrato

Confini da nord ed in senso orario: u.i. proprietà di Terzi; vano scala comune; affaccio su cotile comune per tre lati

Conformità catastale:
Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale con grande presenza di etnie extracomunitarie

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Seggiano e Cernusco sul Naviglio.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, trattasi di quartiere di tipo popolare attualmente residenza di molti stranieri di diversa nazionalità.
Attrazioni paesaggistiche: Giardino Genesio Fumagalli.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione metropolitana di Cernusco sul Naviglio (2,10 Km), Strada Statale n.11 Milano-Bergamo (1,4 km), Strada Provinciale SP103 - Nuova Cassanese (1,2 km)
Servizi offerti dalla zona: Tennis Club Pioltello (buono), Asilo nido comunale Nido Sabin (ottima), Poste Italiane (Ottima), Farmacia Comunale (ottima)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 18/01/2019.
Con comunicazione del 04/02/2019 - Prot. N°0028425 e a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risultano ad oggi registrati contratti di locazione, nei quali gli esecutati risultino come danti causa.
Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuto dall'Agenzia delle Entrate – ufficio Gorgonzola in data 04/02/2019.

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 d[redacted]
  (C.F. 00208220160)
  Contro:
  - [redacted]roprietà per 1/2
  - [redacted]

  Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
  - Importo ipoteca: Lire 227.500.000
  - Importo capitale: Lire 130.000.000
  - Durata anni: 10

  Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Francesca Licari in data 14/09/1998 n. rep. 27011
  Trascritto a: Milano 2 in data 15/09/1998 ai nn 72321/18168

- **Ipoteca volontaria attiva**

  A favore di [redacted]
  Contro:
  - [redacted]
  - [redacted]

[redacted]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
- Importo ipoteca: € 120.000,00
- Importo capitale: € 80.000,00
- Durata anni: 10

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Fulvio Zoppi in data 11/03/2004 n. rep. 84231
Trascritto a: Milano 2 in data 22/03/2004 ai nn 38515/8912

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di [redacted]
Contro:
- [redacted]
- [redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 22/02/2018 n. rep. 6181
Trascritto a: Milano 2 in data 04/04/2018 ai nn 43006/28832

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

Verifica formalità eseguita in data 18/01/2019

4.3 Misure Penali
nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.000,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
  - ✓ **Gestione ordinaria:**
    - Gestione 2017 e precedenti: € 11.038,14
    - Gestione 2018: € 650,00
    - Totale spese € 11.688,14
  - ✓ **Gestione ordinaria**
    - diagnosi energetica 2016: € 100,00

Amministratore di condominio: dott. Ferri
Millesimi di proprietà: compete all'immobile in oggetto quota di proprietà sulle parti ed enti comuni in regione di 5,02 millesimi
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore funzionante al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: impianto citofonico appena rinnovato, portineria centrale funzionante, impianto antincendio in regola.
Attestazione Prestazione Energetica: non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 11/04/1990 (ante ventennio) al 14/09/1998:

- [redacted]

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Cesare bellotti in data 11/04/1990 rep. 74966/6830, trascritto a Milano 2 in data 18/04/1990 ai nn. 32985/34239

Proprietario dal 14/09/1998 ad oggi (attuale proprietario):

- [redacted]
  Proprietà per 1/2
- [redacted]
  Proprietà per 1/2

In forza atto di compravendita a rogito del Dott. Francesca Licari in data 14/09/1998 rep. 27010/5632, trascritto a Milano 2 in data 15/09/1998 ai nn. 72320/52448

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia

Intestazione: Immobiliare Milano sas
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Presentata in data: 02/03/1962
Rilascio in data: 02/03/1962 pratica n. 79/62
Licenza di Occupazione in data: 29/04/1964 pratica n. 79/62 con decorrenza dal 29/02/1964

7.1 *Conformità edilizia:*

Difformità riscontrate: si segnalano la demolizione parziale del muro divisorio tra il disimpegno d'ingresso ed il locale soggiorno.
Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria
Costi di regolarizzazione:

1. Presentazione di pratica a sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 1.000,00
2. Sanzione amministrativa: € 1.000,00
3. Aggiornamento catastale: € 400,00

Totale costi di regolarizzazione: € 2.400,00

Tali costi sono puramente indicativi. E' onere dell'acquirente o interessato all'acquisto verificare quanto sopra indicato tramite proprio tecnico di fiducia.
I costi sopra indicati sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare n.84 del 26/10/2010 ed Approvazione con Delibera Consigliare n.23 del 30/03/2011.
L'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zone B1)
Ambiti diversi: rispetto pozzi acqua potabile vigente
Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione: **Appartamento**

In Comune di Pioltello (MI) – Via Francesco Cilea n.8, in complesso condominiale, appartamento posto al piano ottavo - scala "F" e composto da ingresso/disimpegno attualmente collegato direttamente con il soggiorno, cucina abitabile, n.2 camere da letto e bagno areato ed illuminato naturalmente.
L'immobile condominiale risale alla metà degli anni '60

Condizioni generali: modeste

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno vetro singolo

	protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno con inserto vetro
Porta d'ingresso	tipologia: ad anta di tipo blindata
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in seminato alla veneziana
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

Impianti:

Elettrico	Impianto elettrico: esistente Tensione: 220 W Epoca di realizzazione/adeguamento: non verificabile Impianto a norma: non verificabile Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.
Termico	Impianto elettrico: esistente di tipo condominiale. Tipologia: elementi radianti a parete Epoca di realizzazione/adeguamento: non verificabile Impianto a norma: non verificabile Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 05/03/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **87,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e cantina 1/4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00

87,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere **di MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **DISCRETO stato di conservazione (** tenuto conto del livello

di manutenzione del resto degli immobili del medesimo complesso immobiliare**)**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;

- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso;**
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato 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.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di Pioltello,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	87,00	€ 1.150,00	€ 100.050,00
Valore corpo			€ 100.050,00
Valore complessivo intero			€ 100.050,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 100.050,00**

Riepilogo:

Immobile	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento [A/3]	87,00	€ 100.050,00	**€ 100.050,00**

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. **€ 5.002,50**
- 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: **€ 4.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.400,00**

- 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:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**libero**": per arrotondamento **€ 88.647,50**

Per arrotondamento: **€ 88.600,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B"_ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C"_ Atto di provenienza
ALLEGATO "D"_ Documentazione catastale
ALLEGATO "E"_ Verifica edilizia
ALLEGATO "F"_ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G"_ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H"_ Verifica spese condominiali
ALLEGATO "I"_ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 05/03/2019

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**