Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
UNICREDIT

contro:

N° Gen. Rep. **753/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/03/2019 ORE 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**
Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H
Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano
tel. 348 2643447
Email: balestri.flavia@gmail.com
Pec: flavia.balestri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Comune di Milano Foglio 508, mapp. 255, sub. 10, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, vani 4,5, mq. 67 rendita 615,87, Via Angelo Inganni 27, piano 2-5

Coerenze da N in senso orario:

appartamento: cortile comune, cortile comune, altra u.i.u., vano scale, altra u.i.u.

solaio: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, corridoio comune.

Intestatari:

ietà per 1/2

Proprietà per 1/2

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Accessori: solaio al piano quinto, inserito nella scheda catastale dell'appartamento

2. Stato di possesso

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A (appartamento con solaio)

Possesso: al momento dell'accesso l'appartamento era libero (i debitori avevano appena traslocato)

Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale

esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, l'Agenzia ha dato riscontro, indicando l'inesistenza di contratti registrati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Creditori Iscritti: Condominio Via Inganni 27/1 (vedasi capitolo 4.2)

5. Comproprietari

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001 -

Corpo: A (appartamento)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 84.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Inganni 27/1 20147 Milano

Lotto: 001

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano CAP: 20147

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
appartamento al secondo piano del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 27/1 di Via Angelo Inganni, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto con locale lavanderia, disimpegno, camera e bagno, con due balconi. Doppia esposizione (N-E)
Solaio al piano quinto.

Caratteristiche zona: zona semi periferica prevalenza residenziale individuata nel PGT come tessuto urbano a impianto aperto
Area urbanistica: tessuto urbano a impianto aperto
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona: zona servita da mezzi pubblici di superficie e non lontana dalla stazione metropolitana rossa fermata Inganni.
Presenza di servizi di prima e seconda necessità, scuole, negozi, supermercati, farmacie, uffici postali, luoghi di culto.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciali/terziario
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: zona servita da mezzi pubblici Atm che collegano il quartiere con il centro di Milano

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'accesso l'appartamento era libero (i debitori avevano appena traslocato)

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 iscritta a Milano il 27/03/2008 ai nn. 3915 RP e 18997 RG a garanzia di mutuo, a favore Unicredit Banca SpA contro i debitori esecutati per un capitale di € 197.280,00 – ipoteca € 295.920,00

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 28/05/2018 ai nn. 29677 RP 42190 RG Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appelli di Milano Rep. 11906 del 28/04/2018 Atto esecutivo o cautelare a favore Unicredit SpA, contro

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 24919 Registro Generale 36412 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15492 del 11/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Condominio Via Inganni 27/1

- TRASCRIZIONE del 22/05/2018 - Registro Particolare 28616 Registro Generale 40565 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 14407 del 16/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Condominio Via Inganni 27/1

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.878,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute 29.437,84 € di cui 7.556,08 € spese legali, 1.763,46 € consuntivo 2017/2018, valvole termostatiche 1.312,00 €, preventivo 1.760,00 € (escluso valvole termostatiche)
Millesimi di proprietà: 48,06 proprietà, 48,06 generali, 40,93 riscaldamento, 2,00 acqua potabile, 34,99 riscaldamento a consumo
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: da consultazione CENED, non sono stati trovati attestati di prestazione energetica per l'unità immobiliare in oggetto
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

ui l'immobile è pervenuto per acquisto dalla signora nata a Milano il 21 maggio 1939 c.f. con atto Notaio Borlone Maria, n. 72877 di rep. N. 11540 di racc. trascritto a Milano il 27/03/2008 nn. 11113 RP e 18996 RG.

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

- Alla signora
  Notaio Cesare Suriani in data 22/10/1980 rep. 13369, trascritto il 21 gennaio 1981 ai nn. 3129/2654 da Provincia Lombardo Veneto dell'Ordine Ospedaliero di San Giovanni Di Dio detto Fatebenefratelli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che è stata fatta istanza presso il comune di Milano di accesso agli atti di fabbrica, cui a tutt'oggi il comune non ha dato riscontro, la costruzione dell'edificio del quale fa parte il bene oggetto della presente perizia risale ad epoca ante 1967.
Rispetto alla planimetria catastale non sono emerse sostanziali difformità; nell'atto di acquisto con cui il bene è pervenuto agli attuali debitori esecutati, non sono indicate pratiche edilizie.

7.1 *Conformità edilizia: SI (presunta per la rispondenza alla planimetria catastale)*

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 *Conformità urbanistica:*

Milano CAP: 20147, Via Inganni 27/1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio approvato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	/

Note sulla conformità:

Sulla base delle verifiche fatte e posto che ad oggi non è stato possibile prendere visione della documentazione agli atti del Comune, anche in virtù della data di costruzione (ante 1967) e da quanto in atto di acquisto con cui il bene è pervenuto agli attuali esecutati (che non fa riferimento a modifiche interne), si può presupporre che non vi siano difformità.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento al secondo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto con lavanderia, anticamera, camera, bagno, due balconi.
Solaio al piano quinto.

Superficie complessiva di circa mq 60,50 + balconi mq. 3.50 + solaio p. quinto mq. 5,50
E' posto al piano: secondo
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato ante 1967, facente parte di un lotto edilizio composto da più corpi di fabbrica aventi medesime caratteristiche. L'affaccio non è diretto su strada, ma su un'area cui si accede dalla Via Inganni.

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **non specificato in atti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **condominio** servoscala: **assente** condizioni: **discrete**
Solai	tipologia: **c.a. e laterizi**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **portone** materiale: **ferro/vetro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone** riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **pvc** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **anta battente** (prevalente) materiale: **legno** condizioni: **buone** - Note: porta della camera e del bagno in legno tamburato ad anta battente
Manto di copertura	materiale: **tegole** coibentazione: **assente**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco**

Pavim. Esterna	materiale: **asfalto** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **ceramic** (prevalente) condizioni: **buone**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola di tipo blindato a tre punti di chiusura e maniglia** materiale: **legno** accessori: /
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: gradini in **marmo** a lastra unica e pavimento pianerottoli in marmo a palladiana condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
Antincendio	accessibilità VV.FF.: **buona**
Ascensore	tipologia: **oleopneumatico** condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
Fognatura	tipologia: **separate** (presunta) rete di smaltimento: **tubi in PVC** (presunti) recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **tubazioni non visibili**
condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**

Termico

tipologia: **centralizzato** rete di distribuzione: **canali coibentati**
condizioni: **buone** conformità: **non fornita documentazione**
- Note: riscaldamento centralizzato con radiatori in metallo

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico (sottotraccia).
Epoca di realizzazione 1967 (non disponibile certificazione impianto)

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: diffusori a radiatori di calore
Stato impianto: buono

Acqua calda sanitaria con caldaia a metano a passaggio (non fornita documentazione né certificazione)

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile condominiale dispone di ascensore o montacarichi.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
la superficie convenzionale comprende la SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità abitativa, lo 0,25 della superficie dei balconi e lo 0,30 della superficie della cantina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	60,50	1,00	60,50
balconi	sup lorda di pavimento	3,50	0,25	0,87
solaio	sup lorda di pavimento	5,50	0,30	1,65
		69,50		**63,02**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare Ag. Territorio)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 1/2018

Zona: Milano Periferica/LORENTEGGIO, INGANNI, BISCEGLIE, SAN CARLO B

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1550

Valori relativi a borsino immobiliare

per appartamenti civili in buono stato 1815

Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita in zona 1100/1500

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:
Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
della zona di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	63,00	€ 1.500,00	€ 94.500,00
				€ 94.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	€ 89.775,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (dato arrotondato): (a fronte di debito complessivo di € 29.437,84)	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 588,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 84.187,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 84.000,00**

Data generazione:
25/02/2019

L'Esperto alla stima
Geom. Flavia Balestri

Allegati:
01 – elaborato fotografico
02 – planimetria catastale (non in scala)
07 – documentazione spese cond.
04 – ispezione ipotecaria
05 – titolo di provenienza
06 – risposta ad Age Entrate
07 – richiesta accesso atti comune