
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT s.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1173 / 2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2019 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico + C/2 (cantina)
Dati Catastali: foglio 149, particella 105, subalterno 35
foglio 149, particella 105, subalterno 19 (cantina)
2. **Stato di possesso**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Possesso: presente contratto d'affitto antecedente il pignoramento –
la proprietà sarebbe attualmente occupata dall'esecutata.
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
4. **Creditori Iscritti**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Creditori Iscritti: Unicredit Banca spa –
5. **Comproprietari**
Beni: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Comproprietari: nessuno
6. **Misure Penali**
Beni: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.
7. **Continuità delle trascrizioni**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo**
Bene: Via Antonio Meucci n. 69/C Milano 20128
Prezzo da libero: € 59.600,00
Prezzo da occupato: € 39.960,00

La valutazione tiene conto della eventualità di bene sia libero sia occupato.

Beni in Milano
Via Antonio Meucci n. 69/C

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Dall'atto d'acquisto dell'anno 2007 l'esecutata risulta nubile.

Beni identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione appartamento:

[REDACTED] - proprietà 1 / 1.

Comune di Milano - Via Privata Antonio Meucci n. 69 - **piano 1 - foglio 149, particella 105, subalterno 35**, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 42 mq, rendita Euro 277,60; scheda catastale di variazione del 14 settembre 1977 (sub. 13 porz. A).

Intestazione cantina:

[REDACTED] - proprietà 1 / 1.

Comune di Milano - Via Privata Antonio Meucci n. 69 - **piano S1 - foglio 149, particella 105, subalterno 19**, categoria C/2, classe 4, consistenza 6 mq., superficie 7 mq, rendita Euro 11,16; scheda catastale di variazione del 14 settembre 1977 (sub. 4 porz. B).

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM 43,00 come da rogito. - dato confermato dall'Amministratore del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

Appartamento: altro appartamento proprietà di terzi - ballatoio comune – vano scala comune – altro appartamento p. di terzi - altro fabbricato p. di terzi al mapp. 688.

Cantina: altro vano cantina p. di terzi – terrapieno al mapp. 677 - altro vano cantina p. di terzi – corridoio comune.

Note sulla conformità catastale:

Il sopralluogo ha permesso di verificare che l'appartamento non si presenta come indicato nella planimetria catastale del 1977 in banca dati; nella realtà la cucina risulta ampliata là dove la planimetria indica l'antibagno.

Si osserva che detta planimetria riporta modifiche rispetto all'originaria, presentata nel 1940 (nella quale non risulta precisata la nicchia presente nella camera).

Dalla visura d'archivio condotta presso il Catasto, ed il confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presentate, è risultato che la consistenza ed i confini dell'appartamento non sono mutati, e che la scheda catastale del 1977 è stata presentata per sottrarre all'originario sub. 13 (ora 35) il vano di cantina.

Anche l'attuale sub. 19 – cantina, si presenta come catastalmente individuato, risulta costituito con variazione del 1977, con la quale è stato frazionato da altro appartamento (sub. 4).

Si informa l'Aggiudicatario che dovrà essere quindi ripresentata, da parte di un tecnico all'uopo incaricato, la planimetria catastale del sub. 35 - appartamento, così riportando lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare, con l'aggiunta del divisorio antibagno (che dovrà essere realizzato).

Per tale operazione si indicano i costi preventivi: competenze del tecnico per la presentazione di partica docfa - Euro 600 - diritti catastali ed oneri fiscali compresi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Milano - Quartiere Crescenzago

Zona popolare di espansione ormai datata.

Caratteristiche zona:

periferica normale.

Area urbanistica:

residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Bus – MM 2 stazione Crescenzago – MM1 stazione Gorla

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 17 novembre 2017, alla presenza del Custode nominato e di persona incaricata dalla proprietà.

L'appartamento risulterebbe attualmente abitato dall'esecutata con il figlio, come da informazioni ricevute in sede di sopralluogo.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro è risultato attivo il contratto di locazione n. 7719 serie 3 del 30/08/2013 presso l'Ufficio di Milano 6; vi si prevede la durata di 4 anni fino al 31.07.2017, con rinnovo di altri 4 anni ed ulteriori. Il tutto per Euro 4.800 annuali (indicate "mensili" per un evidente refuso) + spese.

La persona presente al sopralluogo ha informato che l'affittuario non abiterebbe più l'appartamento.

Data l'incertezza della situazione, la valutazione verrà effettuata tenendo conto della eventualità di bene sia libero sia occupato.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria, attiva** – a favore di Unicredit Banca spa contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca:

€ 225.750 - Importo capitale: € 150.500 - Rogito Notaio Silvano Squizzato

in data 19/04/2007 ai nn. 312681/9711 - Iscritto a Milano 1 il 30/04/2007

ai nn. 31223/7522.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Unicredit spa** contro [REDACTED]

per la piena proprietà - derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito

Tribunale di Milano in data 02/05/2017 al n. 15675 - Trascritto a Milano 1 in

data 31/05/2017 ai nn. 38259/26191.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dalle indagini aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Come sopra.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 7.400,00 circa.

Millesimi di proprietà: MM 43,00 come da Rogito - dato confermato dall'Amministratore del Condominio. Il tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – l'immobile è privo di impianto ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento di Condominio fornito dall'Amministrazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di Pignoramento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/1 dal 19/04/2007 ad oggi – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Silvano Squizzato - in data 19/04/2007, ai nn. 312680/9710 - trascritto a Milano 1 in data 30/04/2007 - al nn. 31222/17748.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/09/2000 al 30/04/2007 per la quota di 1/2 da [REDACTED] - in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Averoldi - in data 20/09/2000 ai nn. 82635/17792 - trascritto a Milano 1 in data 25/09/2000, ai nn. 46736/31226.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per titoli anteriori al ventennio - per la quota di 1/2 con [REDACTED] (per la quota di ½) al 30/04/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformità edilizia:*

La scrivente ha provveduto ad assumere informazioni presso l'Ufficio Toponomastica del Comune di Milano, ove l'immobile di via Meucci 69 risulta edificato sulla base degli Atti n. 105030 del 1956 (probabilmente il corpo di fabbrica su strada); dalle ricerche ulteriormente condotte presso l'archivio del Catasto di Milano, il fabbricato nel quale è ubicata l'unità oggetto della presente Relazione è risultato denunciato con schede del 1940.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Condono comunale è risultata una domanda di Sanatoria per le parti comuni presentata dal Condominio al civ. 69 al n. prot. 79937.400/1987 del 31.03.1987 – non rilasciato in quanto mancante di documentazione catastale.

Per quanto verificato presso l'archivio del Catasto l'unità immobiliare, come denunciata nel 1940 (Catasto probatorio) era formata da un locale cucina – una camera – ed un bagno disimpegno da antibagno.

Dal confronto di quanto descritto con la situazione attuale dell'appartamento, risulta evidente l'avvenuta soppressione del divisorio antibagno (da realizzarsi quindi nuovamente all'interno della superficie dell'attuale bagno) nonché l'avvenuto spostamento della porta di ingresso al bagno medesimo lungo altra parete, per cui si informa l'aggiudicatario che necessitano opere di rimessa in pristino dei luoghi, ai fini della regolarità edilizia ed igienica. Il tutto come indicato all'allegata TAV. 3.

Per l'esecuzione delle opere relative a: formazione divisorio antibagno con relativo vano e serramento porta, tamponamento porta di ingresso dal soggiorno e formazione di nuovo vano con serramento porta, ricollocazione degli impianti del bagno, dei sanitari con le relative rubinetterie, rifacimento pavimentazione in ceramica e rivestimento pareti in piastrelle, **si indica l'importo complessivo di Euro 4.000 - oneri fiscali compresi.**

Si informa che sarà possibile collocare la porta di ingresso all'antibagno in altra posizione,

essendo tale opera classificata dal Comune di Milano quale "ordinaria manutenzione".

Inoltre, come già evidenziato, dovrà essere anche ripresentata la relativa planimetria catastale, riportando lo stato di fatto dell'unità immobiliare, con l'aggiunta del divisorio antibagno.

7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU – ambiti di rinnovamento urbano - Titolo II Capo III – (art.17.2).
Vincoli:	Beni paesaggistici – DLgs 22-01-2004 n. 42 (Art.136.1.c)

Il fabbricato è antecedente il 1967.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al 1° piano dell'edificio condominiale di Via Privata Antonio Meucci n. 69 – C a Milano.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e bagno finestrato (attualmente privo dell'antibagno). Annesso vano di cantina al piano interrato.

Il Condominio è costituito da un fabbricato a tipologia ballatoio, con pianta a "U", posto all'interno del cortile del civico n. 69 di via Meucci.

Non sono presenti né servizio di portineria né impianto di ascensore.

Si segnala che l'attuale Regolamento di Condominio del civ. 69/C, fornito dall'Amministrazione condominiale, non porta specifiche circa la proprietà del cortile (il complesso edilizio vi risulta descritto come formato dai fabbricati "A" "B" e "C"), e la costituzione in Condominio degli altri corpi di fabbrica (la targhetta su strada segnala la presenza di altro Condominio oltre a quello del civ. 69/C).

Dalla lettura di alcuni precedenti Atti, esaminati onde verificare se ci fosse traccia di eventuali

modifiche edilizie operate nel tempo, è risultato citato un precedente Regolamento di Condominio, allegato "B" all'Atto Notaio Franco Zito del 18.10.1077 n. rep. 159.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 51,00 (appartamento + cantina).

Condizioni generali dell'immobile:

Le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

L'appartamento è in pessimo stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Serramenti finestra in legno verniciato con vetro semplice - persiane in alluminio – serramento finestra bagno in ferro verniciato e vetro semplice - cancelletti estensibili e grata fissa in bagno; doppia porta di ingresso di vecchia fattura.

Infissi interni Porte in legno verniciato e vetro.

Pavim. Interna Piastrelle di ceramica.

Rivestimento Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati; presenti muffe pannellature posticce.

Cucina con fascia rivestita in piastrelle di ceramica; pareti bagno rivestite in piastrelle di ceramica ad h. 2,00 m circa.

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia e non certificato.

Idrico La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia murale a gas - ubicata nel soggiorno-cottura.

Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet e doccia).

Termico

L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo come sopra descritto, tramite caloriferi in alluminio e piccolo scaldasalviette ubicato nel bagno.

Varie:

Facciate finite in intonaco tinteggiato; portoncino di ingresso al fabbricato in metallo; pavimento pianerottoli e gradini scala in marmo - pareti scala tinteggiate – ballatoio con pavimentazione in piastrelle di ceramica, con parapetto in muratura.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,20	1,40
Totale		51,00		45,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

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

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017 Zona: Milano periferica Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600 Valore di mercato max (€/mq): 1800

La valutazione considera che l'appartamento è in cattivo stato di conservazione e manutenzione, nonché carente dal punto di vista igienico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:** sintetico - comparativa.**8.2 Fonti di informazione:** Catasto di Milano; Conservatoria dei Regi-

stri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano; Agenzie immobiliari e/o osservatori

del mercato immobiliare: Banca dati / Agenzia delle Entrate -

Pubblicità Internet. Euro / mq da 1600 a 1800

8.3 Valutazione corpi:**A.** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	44,00	€ 1.600,00	€ 70.400,00
Cantina	1,40	€ 1.600,00	€ 2.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.640,00
Valore corpo			€ 72.640,00
Valore complessivo intero			€ 72.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €</i>	<i>Valore diritto e quota €</i>
A		45,40 mq.	€ 72.640,00	€ 72.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 10%) € 7.264,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita: € 1.200,00

Spese di regolarizzazione edilizia e catastale: € 4.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

Giudizio di comoda visibilità: no, data la superficie esigua.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 59.580,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 59.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-30%):

€ 72.640 - 30% = € 50.848

- 10% = € 45.763

€ 39.960,00

- spese (1.200 + 4.600) =

Data generazione: 27-11-2017

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza; visure storiche catastali reperite dal CTU; planimetrie catastali reperite dal CTU; estratto mappa catastale reperito dal CTU; doc. Ufficio del Registro; Situazione ipotecaria aggiornata / stampe; Documentazione contabile di Condominio e Regolamento; Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU; N. 3 tavole grafiche redatte dal CTU; **Copia Perizia per il Delegato;** Comunicazioni di invio della Perizia.

