Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **2027/2018**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2019

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch. Paola Barbara Maldari**
Codice fiscale: MLDPBR64T64B180W
Partita IVA: 12706190159
Studio in: Via Crema 15 - 20135 Milano
Telefono: 0236561025
Cell. 3476917602
Email : arch.paola@studiomaldari.it

Indice degli argomenti trattati:

1. Identificazione degli immobili oggetto di vendita
2. Descrizione sommaria
3. Stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Altre informazioni per l'acquirente
6. Attuali e precedenti proprietari
7. Pratiche edilizie
8. Valutazione complessiva del lotto

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE: IDENTIFICAZIONE E COERENZE

UBICAZIONE: via Renato Simoni n. 10 (Quarto Oggiaro), 20157 Milano

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitazione sito al piano terra catastale con annessa cantina di pertinenza al piano interrato.
Identificato in catasto:

Intestazione appartamento:
[redacted]
proprietario per **1/2** in regime di comunione legale
[redacted]
proprietaria per **1/2** in regime di comunione legale

Indirizzo: via Renato Simoni 10, piano T/S1, foglio 33, particella 117 subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq. escluse aree scoperte 69 mq. rendita Euro 537,12

Confini così come individuati nell'atto di provenienza a firma del Notaio Giovanni Averoldi:

Confini appartamento: pianerottolo comune, vano ascensore, vano scale e cortile comune al mappale 100 da tre lati.

Confini della cantina: corridoio comune, cantina al sub 7 e cortile comune al mappale 100 da due lati.

Confini così come individuati dalla scrivente:

Confini appartamento: da nord pianerottolo comune, ascensore e vano scala, cortile comune al mappale 100 su tre lati.

Confini della cantina:

da nord mappale 100 e corridoio comune, altra proprietà al sub 7, mappale 100

Totale superficie dell'abitazione mq.65 (calcolo effettuato su scheda catastale depositata al N.C.E.U. utilizzando gli opportuni coefficienti correttivi)

EVENTUALI IMPEDIMENTI ALLA VENDITA: nessuno

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

euro 97.500,00 Valore dell'immobile libero

euro 85.825,00 Valore dell'immobile libero al netto delle decurtazioni

euro 85.825,00 x 0,75 (coefficiente relativo ad immobili locati con canone libero e durata 4+4) = **euro 64.368,75 Valore dell'immobile occupato.**

All'atto del sopralluogo del C.T.U. l'appartamento risultava libero da contratti di affitto opponibili alla procedura.

Per concludere euro 85.825,00 Valore a base d'asta

Appartamento in Milano
via Renato Simoni n. 10 (Quarto Oggiaro)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567c.p.c. risulta completa? **Si** La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, via Renato Simoni n. 10

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted]
Cod. [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted] in regime di comunione legale

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **nuda proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted] in regime di comunione legale

Identificato al catasto fabbricati:
via Renato Simoni 10, piano T/S1, foglio 33, particella 117, subalterno 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie catastale 69 mq. escluso aree scoperte 69 mq., rendita Euro 537,12.

Lo stato di fatto dell'appartamento non coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 22.09.1986).
Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Scuola primaria (700 mt.); International School (2 Km.)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Attrazioni paesaggistiche: nessuna
Servizi offerti dalla zona: Ospedale Sacco (2 km.), Politecnico di Milano (2 Km.)
Collegamenti pubblici: Linea ferroviaria suburbana S5 Milano Certosa 900 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano via Renato Simoni n. 10

Occupato da:

in sede di sopralluogo (effettuato il 4 Marzo 2019) l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. [redacted], odierno debitore esecutato.

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 provvedimento di 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 di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano C.F. 13263030150 contro [redacted] derivante da ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a rogito Notaio Averoldi Giovanni del 30/10/2007 n. rep. 116565/42656 importo ipoteca: € 300.600,00 importo capitale € 200.400,00 per la durata di anni 30 iscritta/trascritta a Milano 1 in data 12/11/2007 ai nn. 86071/19620.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento n. 34924 del 10/10/2018 a favore di Unicredit S.P.A. contro [redacted] trascritto a Milano 1 in data 20/12/2018 ai nn. 97829/67235;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il Condominio è amministrato da [redacted]

Spese ordinarie di gestione condominiale: circa € 1500,00 annue
Gestione esercizio 2019: € 1718,84
Gestione esercizio 2018: € 1514,36
Oneri condominiali insoluti relativi all'ultimo biennio: € 3300 circa
Millesimi di proprietà: 88,97
Attestazione di Prestazione Energetica: non presente; a questo proposito si ricorda che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Ape resta escluso per provvedimenti di assegnazione di proprietà o altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

Identificativo corpo: A

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Al ventennio l'immobile, nella sua originaria consistenza, era di proprietà di Cooperativa Edilizia Mosaico a r. l. con sede in Milano CF 07105250158

Titolare/Proprietario: Sig[redacted] **dal 21.07.1987** in forza di compravendita in autentica Notaio Alfonso Aiello del 21/07/1987 al n. 75421 di repertorio trascritto a Milano 1 il 11/08/1987 ai n. 39766/27685 **fino al 15.10.2002**

Titolare/Proprietario: Sig. [redacted](Cina Repubblica Popolare) il giorno 25 Gennaio 1959[redacted] **dal 15.10.2002** con atto a rogito Notaio Mauro Rosanna il 15/10/2002 al n. 2147 di repertorio trascritto a Milano 1 il 17/10/2002 ai n. 64386/39058 **fino al 30.10.2007.**

Titolare/Proprietario: [redacted], coniugi in regime di comunione legale dei beni, **dal 30.10.2007 ad oggi** In forza di atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Averoldi Giovanni in data 30/10/2007 repertorio n. 116564/42655 trascritto a Milano 1 il 12/11/2007 ai n. 86070/50161.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, via Simoni n. 10
Identificativo: Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 18 Maggio 1983 atti 32197/75/83 e 326213/857/85
Intestazione: CONCESSIONE EDILIZIA
Tipo pratica: Concessione edilizia
Oggetto: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione
N.B.: Il fascicolo contenente il titolo edilizio sopradetto, secondo quanto comunicato dall'Ufficio visure atti in seguito alla ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Archivio Comunale, risulta disperso dal 17.04.1996.
A questo proposito la sottoscritta C.T.U. fa presente che la comunicazione succitata [avvenuta oralmente ma la cui formalizzazione ("in itinere"), la scrivente si riserva di produrre in udienza], relativa all'irreperibilità del fascicolo edilizio concernente il fabbricato di via Renato Simoni n. 10, è arrivata soltanto dopo una sfilza di innumerevoli solleciti (scritti e verbali) all'Amministrazione Comunale ed agli Uffici Preposti, solleciti successivi al sopralluogo effettuato dalla scrivente presso l'Archivio cartaceo di via Gregorovius, sopralluogo che, ovviamente, non ha prodotto alcun esito e conseguentemente al quale la sottoscritta ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice. La proroga del termine per la consegna della sua relazione tecnica di stima (cfr. allegato n. 12).
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità edilizia: non verificabile
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, via Renato Simoni n. 10
Lo stato di fatto dell'appartamento non coincide con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 22.09.1986, a ridosso della edificazione del fabbricato e dunque conformemente agli atti amministrativi allegati alla concessione).
In particolare nel soggiorno-cucina, così come individuato nella planimetria catastale sopradetta, è stata ricavata (mediante la costruzione di tavolati interni), un'ulteriore camera da letto (cfr. foto n. 10,13,14).
Regolarizzabile mediante CILA in sanatoria per costruzione di tavolati interni.
Spese tecniche di regolarizzazione €3500,00 comprendenti; redazione della pratica di CILA in sanatoria e onorario del tecnico abilitato, inoltre redazione della pratica di variazione catastale con procedura DOCFA.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità urbanistica:
Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	zona inclusa in tessuto urbano **ADR** (ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconosciuto: tessuti urbani a impianto aperto), area suolo urbanizzato, sensibilità paesistica bassa, elevata accessibilità alle reti di trasporto pubblico.
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NON VERIFICATA
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**
Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano terra catastale con cantina di pertinenza al piano interrato.

1. **Quota e tipologia del diritto**

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted] in regime di comunione legale

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari: [redacted] in regime di comunione legale

Superficie complessiva di circa mq. 65
è posto al piano terra catastale
L'edificio in cui è sita l'unità immobiliare è stato costruito con Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 18 Maggio 1983 (dato risultante dai titoli di provenienza).
L'unità immobiliare è accessibile dal civico n. 10 di via Renato Simoni ed ha un'altezza interna di ml. 2,70.
La scrivente non è riuscita a rintracciare la documentazione amministrativa relativa alla conformità degli impianti di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37.

Condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare: buone

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: presumibilmente **continue in muratura** materiale: **laterizio** Riferito a intero edificio
Solai	tipologia: presumibilmente **in latero-cemento** condizioni: **buone** copertura: **piana** Riferito a intero edificio.
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **buone** muri perimetrali di tamponamento: **in laterizio** Riferito a intero edificio.

Componenti edilizie e costruttive:

Facciate	Rivestimento: intonaco tipo "terranova" di colore tortora Note: riferito a intero edificio.
Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **legno verniciato nero** vetro: **doppio** schermatura: **tapparelle in pvc** condizioni: **buone** Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato verniciato bianco e/o nero** condizioni: **buone** Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.
Pavim. Interna	materiale: ceramica monocottura 30x30 a scacchi bianchi e neri **condizioni: buone** Note: da riferirsi all'unità immobiliare.
Porta di ingresso	tipologia: **singola anta a battente** materiale: **alluminio colore oro** condizioni: **buone** Note: la descrizione è riferita al portone di accesso all'edificio
Ascensore: assente	Note: riferito a intero edificio

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **presumibilmente non conforme** Note: da riferirsi all'unità immobiliare. Il contatore è ubicato al piano seminterrato. Il quadretto elettrico ubicato in prossimità della porta di ingresso all'appartamento non possiede un interruttore differenziale salvavita.

Idrico — tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**
Note: da riferirsi all'unità immobiliare.

Termico — tipologia: **autonomo ad uso riscaldamento e produzione acs** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terreno	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
Cantina al piano interrato	sup lorda di pavimento	6,00	0,18	1,00
		70,00		**65,00**

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato o metodo comparativo.
Questo metodo stabilisce il valore di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita o comunque di mercato di altri immobili analoghi per posizione, età e qualità. Esso consiste nel rilevare, mediante indagini condotte dall'Esperto presso agenzie immobiliari operanti in zona, avvalendosi anche di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importanti operatori del mercato, un numero statisticamente significativo di prezzi di vendita di beni compravenduti di recente ed analoghi (per localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ai beni oggetto di stima e nel calcolare la media di detti prezzi utilizzando un parametro rappresentativo (l'unità di superficie ovvero il metro quadrato commerciale).
La scrivente, effettuate le opportune indagini di zona con preciso riferimento alla tipologia del bene oggetto di valutazione, valutate le caratteristiche specifiche del bene medesimo, tenuto anche conto dei prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Milano pubblicati dalle seguenti fonti:
-) Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2018;
-) Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2018 per la zona OMI E8/suburbana/QUARTO OGGIARO, SACCO;
-) Osservatorio immobiliare Tecnocasa;
stima il più probabile valore di mercato dell'appartamento, riferito alla data attuale, in euro 1500,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di zona e/o Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2018 Parametri medi di zona per destinazione principale €. 1400/1600 al mq. Parametro individuato: **Euro 1500/mq.**

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico (A3) con cantina di pertinenza	65,00	65,00	97.500,00	97.500,00
				97.500,00	**97.500,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per rimborso forfettario di eventuali altri oneri: € 4.875,0

Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa e catastale: € 3.500,0

Oneri condominiali insoluti relativi al biennio € 3.300,0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **(valore a base d'asta)**: **€ 85.825,0**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 64.368,75

Elenco allegati:

1) copia dell'atto di provenienza del bene al debitore esecutato;
2) copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
3) copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento;
4) estratto di mappa del foglio 139 mappale 131 del Comune di Milano;
5) visura ampliata storica per immobile al N.C.E.U., Comune di Milano foglio 139, mappale 130 subalterno 701 e mappale 131 subalterno 703;
6) planimetria catastale dell'appartamento;
7) vista dall'alto dell'edificio in cui ricade l'unità immobiliare;
8) visura ipotecaria sull' unità immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1;
9) estratto di mappa del Comune di Milano con individuazione della zona in cui ricade l'immobile;
10) documentazione fotografica;
11) verbale condominiale;
12) documentazione relativa all'accesso agli atti del Comune di Milano;
13) richiesta di liquidazione onorario.

Data generazione:
15.05.2019

L'Esperto alla stima

Arch. Paola Barbara Maldari