

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Do Bank S.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1742/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2019 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Emanuela di Tocco  
**Codice fiscale:** DTCMNL57A54F205C  
**Studio in:** Via A. Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese (MI)  
**Telefono:** 0299027512 - 3356249115  
**Email:** archditocco@alice.it  
**Pec:** ditocco.6212@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) - 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:** foglio 14, particella 268, subalterno 702

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato dall'esecutato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a. (creditore precedente)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Crocifisso 14 – Inveruno (MI) – 20010

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** €. 49.000,00 (quarantasettemila,00)

**Bene immobile sito in Inveruno (MI)  
Piazza Crocifisso 14  
Lotto 001 – Appartamento**

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

Piena proprietà per la quota di **100/100** di **appartamento**, con accesso al piano secondo dal ballatoio comune. L'unità immobiliare è composta da un monocale con angolo cottura e da un bagno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 41,00**.

**Identificativo corpo:** Appartamento.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Crocifisso 14**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### **Intestazione:**

[REDACTED] nato a Catania il 03/05/1967

foglio 14, particella 268, subalterno 702, indirizzo Piazza Crocifisso 14, piano 2, comune Inveruno, categoria A/3, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie 40 mq., rendita €. 92,96

##### **Derivante da:**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/02/2006 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/03/2006, repertorio n. 15413 - Rogante [REDACTED] per atto di compravendita

##### **Confini:**

Piazza Crocifisso da cui si accede attraverso la corte comune, mappale 254, ballatoio comune indi mappalae 270 (cortile comune), mappale 269.

##### **Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale ma non alla pratica edilizia

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La Piazza Crocifisso è ubicata in zona centrale del Comune di Inveruno. La zona è contraddistinta per la maggioranza dalla presenza di edifici dei primi Novecento. Il quartiere è completamente edificato. La zona è servita da negozi e servizi di prima necessità, scuole primarie e secondarie. Sulla Piazza si trovano scarsi spazi di parcheggio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/11//2018 e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, in data 22/01/2019, si riporta quanto segue:

##### 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:* NESSUNO

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 Unicredit Banca S.p.a. contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/02/2006, repertorio n. 15414/6062, iscritta all'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/03/2006 ai nn. 32913/7612  
Importo ipoteca: €. 263.040,00 – Importo capitale €. 87.680,00

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili registrato a Milano in data 06/09/2018 al n. 30707 e trascritto all'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 04/10/2018 ai nn. 124797/81828;

**Dati precedenti relativi al corpo:** appartamento

4.2.3 *Altre trascrizioni:* NESSUNA

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* NESSUNA

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo:** appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Inveruno, Piazza Crocifisso 14**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna perchè non esiste condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non indicato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non esiste condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note indice di prestazione energetica:**

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/11/2018, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data del 22/01/2019, si riporta quanto segue:

**Proprietario nel ventennio:**

██████████ con sede a Inveruno – quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio ██████████, in data 07/11/1991, rep. n. 21346, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 30/11/1991, ai nn. 91602/66699.  
Dal **04/10/1998** al **12/11/2005**

**Proprietario nel ventennio:**

██████████ nato a Melicuccà (RC) il 23/05/1950 - quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio ██████████, in data 08/11/2005, repertorio n. 45355/12796, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 12/11/2005, ai nn. 168444/85924.  
Dal **08/11/2005** al **06/03/2006**

**Attuale Proprietario:**

██████████ nato a Catania il 03/05/1967- quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio ██████████, in data 28/02/2006, repertorio n. 15413/6061, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 06/03/2006, ai nn. 32912/16408.  
dal **28/02/2006** ad **oggi**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato in data **anteriore al 1° settembre 1967**.

**Successivamente è stata presentata la seguente pratica edilizia:** (vedi allegato 7)

Numero pratica: D.I.A. n. 45/04 del 05/03/2004

Intestazione: ██████████ con sede a Inveruno

Tipo pratica: Opere interne

Per lavori: Ristrutturazione interna e creazione di bagno

Fine Lavori: Presentata in data 09/02/2006

NOTE: Non è stato rintracciato il certificato di agibilità dell'immobile.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Inveruno, Piazza Crocifisso 14**

Nel confronto tra la pratica edilizia (DIA del 2004) e da quanto visionato nel corso del sopralluogo è emerso che sono state realizzate modifiche interne ed esterne rispetto a quanto assentito. Più precisamente non è stato realizzato il tavolato per delimitare l'antibagno, non è stata realizzata la velux (finestra sul tetto) nel locale soggiorno e soprattutto è stata ampliata la lunghezza del ballatoio esistente.

E' necessaria la presentazione di una richiesta di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale, per le modifiche apportate all'appartamento, si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo di spese tecniche e di sanzioni amministrative, pari ad **€. 2.000,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, così suddivise:

Presentazione CILA in sanatoria da parte di un tecnico €. 500,00

Presentazione nuovo docfa catastale da parte di un tecnico €. 500,00

Sanzioni amministrative da versare al Comune €. 1.000,00

In conclusione, alla luce di quanto potuto verificare, **non si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Inveruno, Piazza Crocifisso 14**

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:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento**

L'edificio, edificato all'inizio del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra. La tipologia dell'edificio di Piazza Crocifisso 14, è di tipo "a ballatoio" con distribuzione alle unità abitative mediante scala e ballatoio prospettante sul cortile interno.

L'edificio non è dotato di servizio di portineria e di ascensore.

La facciata sulla Piazza Crocifisso è intonacata e in parte tinteggiata di colore giallo e non si presenta in buono stato di conservazione. La facciata sul cortile invece è intonacata in parte di colore giallo e in parte di

color mattone e si presenta in discreto stato di conservazione.

Tutte le finestre affaccianti sulla Piazza Crocifisso sono contornate con elementi decorativi in cemento tinteggiati di colore chiaro.

I gradini della scala sono in beola con parapetto in muratura, risalenti alla costruzione dell'edificio. Gli intonaci interni del vano scala e dell'androne si presentano in scarso stato di conservazione.

All'appartamento, posto al piano secondo, si accede dal ballatoio esterno.

Il portone di ingresso al fabbricato (con passo carraio) è a doppia anta in legno e non esiste impianto citofonico.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,90 metri e ha doppia esposizione, sul cortile interno e sulla Piazza Crocifisso.

L'unità immobiliare è composta da un monolocale con angolo cottura e bagno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, attualmente non funzionante.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa **mq. 41,00**.

L'edificio è stato costruito: Prima del 1 settembre 1967

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra e da nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficiente

Condizioni generali dell'unità immobiliare: buono stato di conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>beola</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b>
-------	---

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pavimento in cemento nel marciapiede terra e ghiaia nel cortile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>Porta blindata con rivestimento in legno</b> accessori: <b>con apertura manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	Non presente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato prodotto nessun certificato</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non verificabile</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>non funzionante</b> conformità: <b>non è stato prodotto nessun certificato</b>
Gas	Non funzionante



**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	Non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Non funzionante al momento del sopralluogo
Impianto a norma	Non verificabile perchè non funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
<b>Totale</b>		<b>41,00</b>		<b>41,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed

aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e della qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari

## 8.2 Fonti di informazione:

Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali  
 Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2  
 Ufficio Visure del Comune di Inveruno  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2018  
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia del 2° semestre 2018

## 8.3 Valutazione corpi:

### Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	41,00	€ 1.300,00	€ 53.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.300,00
Valore corpo			€ 53.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.300,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	41,00	€ 53.300,00	€ 53.300,00

## 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 disp. del G.E. ( min.5% )	€ 2.665,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
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:	<b>€ 48.635,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 49.000,00</b>

**Allegati**

ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne

ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale appartamento e estratto mappa

ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100

ALLEGATO 4: Atto di provenienza

ALLEGATO 5: Copia ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 6: Certificato storico di residenza e stato di famiglia

ALLEGATO 7: Risposta Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 8: Pratica edilizia del 2004

Data: 15-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Emanuela di Tocco**