
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. 1762/2016

Giudice: **Dott. Giacomo Puricelli**

Custode Giudiziario: **avv. Alessandro D'Alessandro**

INDICE:

1	INDICE SINTETICO	2
2	LOTTO 001	3
	IMMOBILE A	3
3	DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
4	STATO DI POSSESSO	4
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	6
8	PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	6
9	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	8
	IMMOBILE A	8
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	11
11	ALLEGATI	13

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monte Rosa .n.17

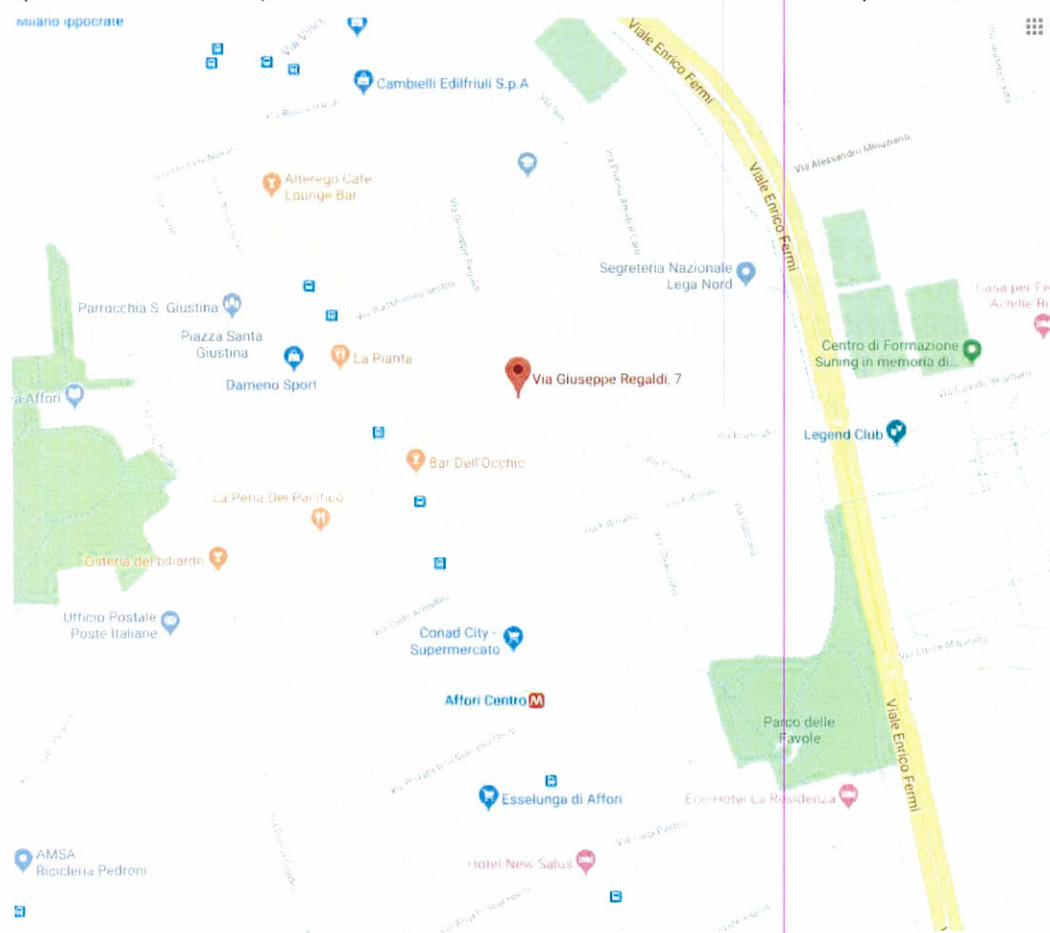
Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it

1 INDICE SINTETICO

LOTTO 1	
A	Appartamento
Indirizzo e piano	Milano, via Giuseppe Regaldi 7
Categoria	A/4
Dati catastali	Foglio 73, mapp. 16, sub. 718
Diritto e quota	Proprietà 1/1
Stato di possesso	Libero
Conformità edilizia	Atti irreperibili
Conformità catastale	Non conforme
Superficie commerciale lorda	44,00 mq
Prezzo di vendita	
Nello stato di "libero"	64.700,00 €
Nello stato di "occupato"	-

Nota bene:

Nella stima non è stata considerata la cantina dal momento che è indicata nel rogito ma non presente nella scheda catastale attuale, quindi non è stato possibile individuarla. Per info ulteriori vedasi punto 8.1.



2 LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano via Giuseppe Regaldi 7.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento int. 18 al piano secondo di due locali e servizio e cantina

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di

Proprietà ½ di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà ½ ,

proprietà ½ /

descrizione:

Foglio 73; particella 16; sub. 718; Categoria A/4; Cl. 3; Vani 2,5; rendita € 232,41

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; Via Regaldi; altre UIU ballatoio comune.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario

Corridoio comune, altra UIU; altra UIU.

Conformità catastale:

Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano via Giuseppe Regaldi 7.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento int. 18 al piano secondo di due locali e servizio e cantina.

Caratteristiche zona: Zona semi periferica prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Tutti.

Collegamenti pubblici (Km): Ottimi collegamenti con mezzi di superficie, a meno di 500 m vi è la fermata MM3 Affori centro.

4 STATO DI POSSESSO

4.1 L'immobile è occupato da persone senza titolo, vedasi relazione del Custode.

Da interrogazione in anagrafe tributaria "il Sig. ...
... a dante causa in un contratto di comodato registrato
in data 21/06/2018 presso l'Ufficio di Milano 2"; non risultano presenti
ulteriori contratti di locazione registrati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 19.7.1999 – Registro Particolare 10986 Registro Generale 39467 Pubblico ufficiale MICHELE CAPASSO Repertorio 98623 del 16.7.1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1 – Annotazione n. 6196 del 12.7.2011 (Restrizione di beni)

2 – Annotazione n. 5643 del 24.9.2014 (Restrizione di beni)

3 – Annotazione n. 9310 del 27.11.2015 (Restrizione di beni)

4 – Annotazione n. 1181 del 26.1.2018 (Restrizione di beni)

5 – Annotazione n. 5905 del 29.5.2018 (restrizione di beni)

Sull'atto di provenienza a proposito della sopra riportata ipoteca, è riportato: "assentita di cancellazione con atto 10 gennaio 2000 n. 170725 rep. dr. Bellini Notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il 13 gennaio 2000 n. 399 Serie 2".

ISCRIZIONE del 29.7.2003 – Registro Particolare 12203 Registro Generale 64455 Pubblico ufficiale DE ROSA GIUSEPPE Repertorio 13297

del 23.7.2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 10.10.2016 – Registro Particolare 44279 Registro
Generale 65565 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
33341 del 19.7.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, fa parte del Condominio di via Giuseppe Regaldi 7 in
Milano amministrato da:

Studio Millelire

Geom. Giuseppe Francavilla

Geom. Armando Martinez

Geom. Roberto Francavilla

Via Leone Tolstoj 68

20146 Milano

Tel. +39 02.40.46.293 fax +39 02.40.46.945

email emanuele@studiomillelire.it

website www.studiomillelire.com

6.1 Spese scadute:

6.2 Alla data del 24/01/2019, per gli esercizi 2017 (consuntivo) e 2018
(preventivo) ossia ultimi bilanci approvati per € 3.497,79

6.3 Cause in corso a conoscenza dello scrivente:

6.4 Da parte dell'Amministratore si segnala che:

6.5 *Vi sono plurime azioni legali tra cui pignoramenti immobiliari già
eseguiti e decreti ingiuntivi con prossima azione esecutiva (su 22
condomini oltre 50 % è moroso)*

6.6 *Inoltre il Condominio risulta esposto (da ultimo bilancio esercizio 2017)
nei confronti di terzi (fornitori vari, professionisti, enti pubblici ed erario
etc.) di un importo pari ad € 72.853,51 con procedure legali in corso
nei confronti del Condominio per debiti non onorati.*

6.7 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

6.8 **Misure Penali:** Nessuna

6.9 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

6.10 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

6.11 Attestazione Prestazione Energetica:

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

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

6.13 Avvertenze ulteriori:

6.14 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari :

Attuali proprietari: **ALBERTO DE ROSA**, nato il 12/01/1958 a Milano, in forza di atto notaio De Rosa Giuseppe rep. n. 13296 del 23.7.2003 trascritto a Milano 1 il 29.7.2003 reg. part. 42188 reg. gen. 64454

7.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Precedenti proprietari: **ALBERTO DE ROSA**, nato il 12/01/1958 a Milano, in forza di atto notaio Michele Capasso rep. n. 100220 del 23.12.1999 trascritto a Milano 1 il 24.12.1999 ai nn. 66287/44284

Precedenti proprietari: **ALBERTO DE ROSA**, nato il 12/01/1958 a Milano, in forza di atto notaio Michele Capasso rep. 98622 del 16.7.1999 trascritto a Milano 1 il 19.7.1999 ai nn. 39466/26536

Comune di Arese

8 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Nell'atto di provenienza vengono riportati gli estremi di Autorizzazione a parziale sanatoria rilasciata dal Comune di Milano il 26/01/95 n. 25 in atti 137215400/24412/98.

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 21/12/2018, il Comune ha comunicato l'irreperibilità di tutti gli atti di fabbrica, sia presso l'Archivio Storico, sia le varianti successive (comunicazione n. progr. 43654/2018 del 01/02/2019 PG 50156/2019).

Preme segnalare che nella scheda catastale allegata al rogito, era rappresentato un bagno cieco nel primo locale entrando. Era altresì rappresentata in planimetria la cantina.

Nella scheda catastale attuale, acquisita il 25/10/2018 e depositata in Catasto dal 08/07/1999, non vi è traccia di bagno interno, e nemmeno è rappresentata la cantina.

8.1 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Dal momento che non sono stati reperiti gli atti di fabbrica, si presume la conformità edilizia dell'immobile. Purtroppo l'assenza del bagno dalla scheda catastale, e la sua posizione in luogo diverso da quello raffigurato nella precedente scheda catastale, potrebbe comunque suscitare dei dubbi circa la sua liceità.

Inoltre la distribuzione interna attuale non è conforme ai dettami del Regolamento Edilizio: non vi è infatti disimpegno tra il locale cottura e i servizi igienici. Il locale cottura inoltre non ha altre aperture oltre la porta di ingresso, non risultando conforme agli art. 103 e 104 del Regolamento Edilizio. A meno di non reperire atti e documenti che ne comprovino la liceità, la conformazione dell'immobile dovrà essere modificata per adeguarsi. Una delle possibilità è modificare la porta di ingresso ai sensi del comma 3 art. 103 del vigente Regolamento Edilizio ("*[...] serramenti dotati di opportune parti apribili o delle portefinestre protette da griglie di sicurezza antistante*").

Si considera comunque una riduzione del valore dell'immobile dei costi legati ad una presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria, e cioè 1.000 € di sanzione amministrativa e circa 1.000 € di pratica redatta da professionista abilitato, oltre ai lavori per modificare il serramento di ingresso e realizzare un antibagno, stimabili in 4.000 €.

Conformità edilizia:

Dal momento che gli atti di fabbrica risultano irreperibili, non si può dichiarare la conformità edilizia.

Conformità catastale:

L'immobile non è conforme catastalmente.

Sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento da parte di un professionista.

In tale occasione potrà essere inclusa nella nuova scheda catastale anche **la cantina**, previa ricerca della stessa e verifica degli atti precedenti. Visto il lavoro più complesso si stima un costo complessivo di € 1.000,00, compresi oneri di legge.

Nella scheda catastale attuale, acquisita il 25/10/2018 e depositata in Catasto dal 08/07/1999, non vi è traccia di bagno interno, e nemmeno è rappresentata la cantina. La cantina era rappresentata nella scheda catastale allegata al rogito, allegato alla presente perizia.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

9 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Milano via Giuseppe Regaldi 7.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento int. 18 al piano secondo di due locali e servizio e cantina

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà ½ di

Proprietà ½ di

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà ½

proprietà ½

descrizione:

Foglio 73; particella 16; sub. 718; Categoria A/4; Cl. 3; Vani 2,5; rendita € 232,41

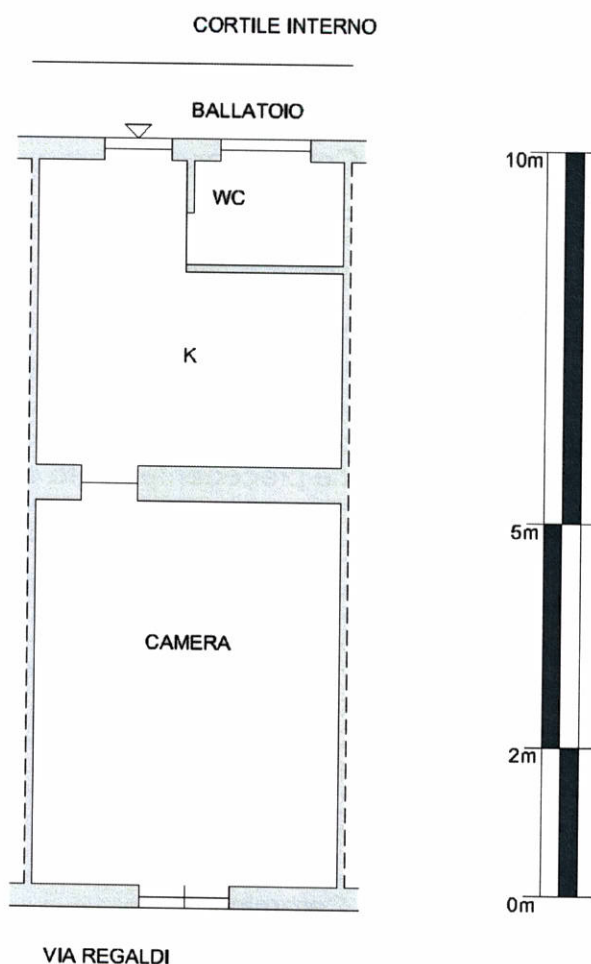
Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; Via Regaldi; altre UIU ballatoio comune.

Coerenze della cantina, dall'ingresso in senso orario

Corridoio comune, altra UIU; altra UIU.



Nella figura la rappresentazione schematica dell'appartamento nella sua configurazione attuale.

L'immobile è un bilocale in casa di ringhiera con doppio affaccio. L'ingresso conduce ad un locale privo di ulteriori aperture all'interno del quale è stato creato un piccolo bagno. Il bagno è finestrato ma non disimpegnato dal locale cottura.

Le stanze sono tutte pavimentate con piastrelle.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:	muratura portante.
Strutture orizzontali:	non conosciute.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	Non Presente.
Deposito rifiuti:	Presente
Locale caldaia:	Non presente.

Scale:	Pietra.
Ascensore:	Non presente
Ingresso	Da strada tramite portone.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Cortile comune.
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: mediocri.
Infissi esterni:	Legno, vetratura singola. Condizioni: non buone.
Oscuramenti:	Persiane. Condizioni: mediocri.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: non buone.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: non buono.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Non verificato..
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente.
Condizionamento	Non presente.

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	44,00	1,00	44,00	Doppio riscontro NE e SO	Scadente
totale	44,00 mq		44,00 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

10.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO

Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: D32

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	1500	1700

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	< 45 mq	1,00
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,63

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) * K **€ 1.625,00**

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Milano » 23 Pellegrino Rossi - Affori - Bruzzano » Il semestre 2017

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	1.600	2.400

Valore più probabile di mercato

	Valore	Coefficiente
Piano	Secondo senza ascensore	0,90
Stabile	Degradato	0,10
Taglio superficie	< 45 mq	1,00
Stato manutentivo	Scadente	0,20
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Scadente	0,60
Condizioni al contorno (quartiere)	Popolare	0,20
Coefficiente		0,51

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C

€ 2.008,00

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.800,00 al mq.**

10.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	44	€ 79.200,00	€ 79.200,00
totale				€ 79.200,00

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001	A	Appartamento		
a			Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	3.960,00
b			Spese condominiali insolute	-€	3.497,79
c			Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	7.000,00
totale riduzioni				-€	14.457,79

10.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.

10.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobilie	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	A - Residenza	€ 64.742,21	€ 64.700,00
	totale	€ 64.742,21	€ 64.700,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulta occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

11 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Verifica contratti di locazione
- G. Dichiarazione irreperibilità atti di fabbrica
- H. Comunicazione da parte dell'Amministratore
- I. Regolamento di Condominio
- J. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA

Milano, 18/02/2019
Arch. Federico Reyneri

