

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

UNICREDIT SpA
Avv. Marco Radice
Via San SIMPLICIANO, 5 – 20121 MILANO

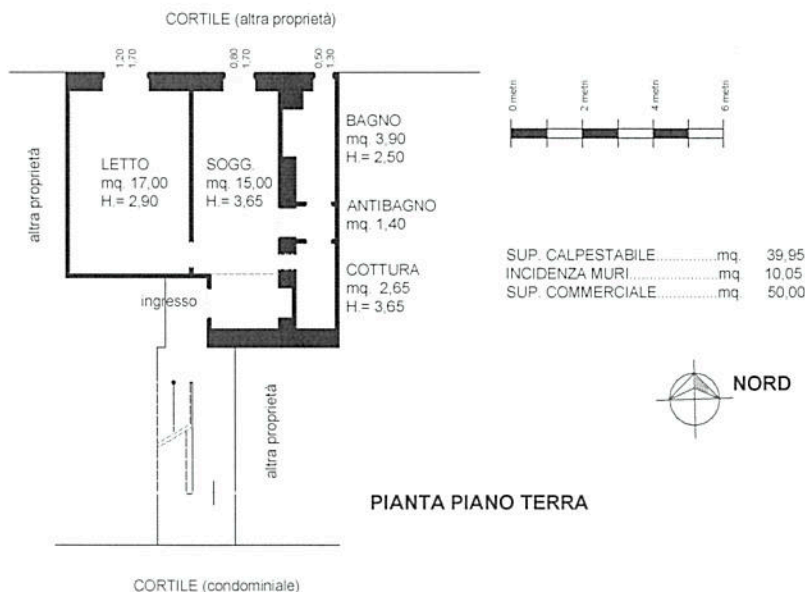
contro:

N° Gen. Rep. **1571/2012 + 2730/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **17.11.2016**
ore **11,20**

Giudice delle
esecuzione:

Dott. Cesare DE SAPIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 APPARTAMENTO in Viale Rapisardi, 4 - MILANO

Piano: T/S1

Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. **6406**
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. **9022**
C.F. **CNT GNN 45D06 L157K** – P.IVA: **0317 837 0965**

con studio in *Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3*
Telefono e fax **02/921.197.08** - Cellulare: **346/183.27.20**
e-mail: **archiconte@libero.it**

Giudice: Dott. Cesare DE SAPIA
Perito: arch. giovanni conte



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI BENI

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di MILANO:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	19	434	3	A/4	3	3 vani	euro 278,89

Viale Mario RAPISARDI n. 4 piano T/SI

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**
- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO**.
 Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 73.000,00**
OCCUPATO euro 62.000,00
- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**



**Bene immobile sito in MILANO
Viale Mario RAPISARDI, 4
Piano: T/S1
Lotto 01**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **APPARTAMENTO** nel Comune di MILANO in Viale Mario RAPISARDI al civico, 4 - piano T/S1 Composto da:
al Piano Terra: **SOGGIORNO, ANGOLO COTTURA, CAMERA, BAGNO.**
al Piano Seminterrato: **CANTINA**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq. 50,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio **19**; Mapp. **434**; Sub. **3**; Cat **A/4**; classe **3**; consistenza **vani 3**; rendita **€ 278,89**; Viale Mario RAPISARDI, **4** piano: **T/S1**
VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **09/11/2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario:

APPARTAMENTO: Viale Rapisardi; altra proprietà; ente comune e altra proprietà; altra proprietà.

CANTINA: ente comune. altra proprietà, terrapieno, altra proprietà
Salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile sorge in una zona periferica nel Comune di MILANO. L'ingresso pedonale avviene al civico 4 del Viale RAPISARDI
La costruzione risalente agli anni '50 è composta da 3 Piani fuori terra



(piano Terra + 3 piani) + Piano Seminterrato adibito a Cantine.

Caratteristiche zona: Commerciale, Residenziale. Terziario.

Caratteristiche zone limitrofe: zone di espansione Urbanistica del Comune

Servizi offerti dalla zona: qualsiasi tipo di negozi al dettaglio

Collegamenti pubblici nelle vicinanze.

Servizio ATM per raggiungere il centro di Milano e Metro linea 3 fermata Affori.

Treno: Ferrovie Nord Milano-Asso

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere occupato **dagli esecutati** :

1

e dai loro figli, quindi, è da considerarsi **LIBERO**, fruendo della condizione di disporre della liberazione dell'immobile.

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: **Nessuno.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria: iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data del **30.09.2005** ai nn. part. **17384/gen.73887**

Pubblico Ufficiale: Orazio DE GIOVANNI rep. 235729/10816 del 19.09.2005 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per Euro **330.000,00** (trecentotrentatremila virgola zero zero) capitale Euro **165.000,00** (centosessantacinquemila virgola zero zero)

Gravante sull'indivisa quota di 1/2 delle particelle oggetto di Pignoramento

contro:

1



a favore: **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A** con sede in Milano
cod. Fisc.: 13263030150

4.2.2. pignoramento:

Pignoramento: trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data
13.09.2013 Registro Particolare **33745** Registro Generale **45737**
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO Rep. 5672 del 06.04.2012
contro:

a favore: **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A** con sede in Milano
cod. Fisc.: 13263030150

4.2.3. Altre trascrizioni:
NON RILEVATE.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia: CONFORME
ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia.

4.3.2. Conformità catastale: CONFORME

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- non risultano altre limitazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:



proprietà per 45/100 in separazione dei beni.

proprietà per 10/100 in separazione dei beni.

in forza di atto di compravendita a firma notaio in Lodi dottor Orazio DE GIOVANNI in data **19.09.2005** Repertorio n. **235728/10815** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1 in data **30.09.2005** ai nn. Registro Particolare 42507 Registro Generale 73886

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1

cod. Fisc.:

Provenienza in forza di Successione legittima in morte di

(dichiarazione registrata a Milano il 6 agosto 1986 al n. 6494)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al **1° settembre 1967** e che successivamente a tale data **SONO** state apportate modifiche che hanno richiesto provvedimenti autorizzativi in data **18 Aprile 1983 n. 1304** è stata rilasciata dal Comune di Milano autorizzazione per Opere Edili. (a tale proposito il progetto approvato prevedeva l'apertura di una nicchia in corrispondenza della Cucina dal Locale Soggiorno. Attualmente tale nicchia è stata chiusa, quindi necessita ripristinarla come il progetto approvato) Vedere allegato g)

L'immobile è stato costruito in base alla **Licenza per Opere Edili** rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano in data **10.04.1953; 16/03.1954.**

Licenza di Occupazione rilasciata in data: **03.02.1954.**

8. CERTIFICAZIONI:

8.1 Certificazione Energetica

ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09. **In fase di realizzazione)**



8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 **Appartamento** nel Comune di MILANO in Viale Mario RAPISARDI al civico, 4 - piano T/ S1. Composto da:
al Piano Terra: **SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA, BAGNO,**
al Piano Seminterrato: **CANTINA.**

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di circa mq. 50,00

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio **19**; Mapp. **434**; Sub. **3**; Cat **A/4**; classe **3**; consistenza **vani 3**; rendita € **278,89**; Viale Mario RAPISARDI, **4** piano: **T/S1**

VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **09/11/2015** – Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario:

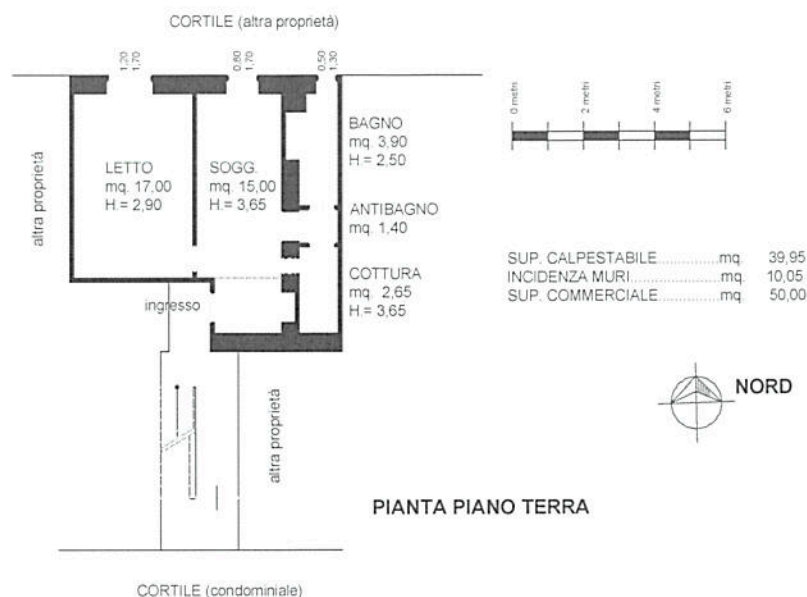
APPARTAMENTO: Viale Rapisardi; altra proprietà; ente comune e altra proprietà; altra proprietà.

CANTINA: ente comune. altra proprietà, terrapieno, altra proprietà
Salvo errori e come meglio in fatto.

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	19	434	3	A/4	3	3 vani	euro 278,89

Via Mario RAPISARDI 4 - piano: T/S1





L'edificio è stato costruito negli anni '50

L'unità immobiliare ha un'altezza interna: di metri 2,50 /2,65/2,90/3,65
cantina: metri 2,50

Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla Scheda Catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. **La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.**

Il Destinazione	Superficie Calpestabile	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
PIANO TERRA					
SOGGIORNO	15,00	1,00		NORD	Sufficiente
CAMERA	17,00	1,00		NORD	"
Angolo COTTURA	2,65	1,00		INTERNO	"
BAGNO	3,90	1,00		NORD	"
Anti BAGNO	1,40	1,00		INTERNO	"
		Muri			
Totale	39,95	10,05	50,00		
Accessori e Pertinenze					
CANTINA	4,80	0,30	1,40	SUD	"
Totale Generale			51,40		



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche Strutturali

<i>FONDAZIONI:</i>	Tipologia: PLINTI E/O CONTINUE IN C.A. Condizioni: NON RILEVABILI
<i>STRUTTURE VERTICALI:</i>	Tipologia: PILASTRI IN C.A. Condizioni: UNIFORMI
<i>STRUTTURE ORIZZONTALI):</i>	Tipologia: TRAVI IN C.A. Condizioni: UNIFORMI
<i>SOLAI:</i>	Tipologia: MISTI IN C.A. e LATERIAZIO Condizioni: UNIFORMI
<i>SCALA:</i>	Tipologia: RAMPA UNICA Materiale: IN C.A. servo scala: CORRIMANO IN LEGNO condizioni: BUONE
<i>PROTEZIONI ESTERNE):</i>	Tipologia: INTONACO TIPO "GRAFFIATO" condizioni: UNIFORMI
<i>COPERTURA:</i>	Tipologia: A FALDE INCLINATE condizioni: NON RILEVABILI
COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE	
<i>CANCELLETTO/PORTONE: PRIMO INGRESSO:</i>	tipologia: A DOPPIA ANTA IN FERRO VERNICIATO condizioni: DISCRETE
<i>SERRAMENTO INGRESSO VANO SCALA:</i>	tipologia: A DOPPIA ANTA IN ALLUMINIO ANODIZZATO CON PARTE IN VETRO COLORE ORO condizioni: DISCRETE
<i>INFISSI ESTERNI:</i>	tipologia: IN LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE oscurante: TAPPARELLE IN PLASTICA condizioni: DA SISTEMARE E VERNICIARE
<i>INFISSI INTERNI:</i>	tipologia: IN LEGNO TAMBURATO AD ANTA UNICA e/o SOFFIETTO CIECHE o CON VETRO condizioni: DA SOSTITUIRE
<i>PLAFONI:</i>	tipologia: RASATURA A GESSO TINTEGGIATO condizioni: DA TINTEGGIARE
<i>PARETI INTERNE:</i>	tipologia: INTONACO A CIVILE TINTEGGIATO condizioni: DA TINTEGGIARE
<i>PAVIMENTO:</i>	ubicazione: APPARTAMENTO materiale: PIASTRELLE IN CERAMICA cm. 35x35 condizioni: DATATE



PAVIMENTO RIVESTIMENTO:	ubicazione: BAGNO Materiale: PIASTRELLE IN CERAMICA Condizioni: DATATE
PAVIMENTO RIVESTIMENTO:	Ubicazione: CUCINA Materiale: PIASTRELLE IN CERAMICA Condizioni: DATATE
PORTA INGRESSO:	Tipologia: IN LEGNO DI SICUREZZA Condizioni: DISCRETA
ANTENNA:	Tipologia: PRIVATA Condizioni: ATTIVATA Certificazione: NON CONOSCIUTA
ANTIFURTO:	Tipologia: NON PRESENTE
GAS (Impianto)	Alimentazione: CALDAIA AUTONOMA PER RISCALDAMENTO Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
ELETTRICO (Impianto)	Tipologia: SOTTOTRACCIA, TENSIONE 220V Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
CITOFONO (Impianto)	Tipologia: AUDIO Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
IDRICO (impianto)	Alimentazione: LAVELLI E APPARECCHI SANITARI Condizioni: FUNZIONANTE Certificazioni: NON CONOSCIUTE
CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	Tipologia: IN FASE DI REALIZZAZIONE
ASCENSORE (Impianto)	Tipologia: NON PRESENTE
CONDIZIONAMENTO (Impianto)	Tipologia: NON PRESENTE

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio



9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del comune di MILANO
- Agenzie immobiliari del mercato di MILANO
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) **1.500,00**

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APPARTAMENTO	51,40	€ 77.100,00	€ 77.100,00
			€ 77.100,00	€ 77.100,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

3.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale)

00,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**Giudizio di comoda divisibilità:** descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

€ 73.000,00

Il perito
arch. giovanni conte

Cernusco sul Naviglio 11.10. 2016

Allegati annessi al quesito:

- Atto di Provenienza.
- a) Elenco Formalità (anche su foglio separato).
- b) Identificazione del Bene (anche su foglio separato).
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica per Immobile.
- e) Ispezione Ipotecaria.
- f) Certificazioni Progetto-Agibilità
- g) Autorizzazione Opere Edili del 1983
- h) Certificazione Notarile
- i) Spese Condominiali
- l) Invio Relazione
- m) Documentazione Fotografica

