

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro: _____

N° Gen. Rep. **1326/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2017 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Emanuela Di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C
Studio in: Via Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese
Telefono: 0299027512
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco6212@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 9, particella 197, subalterno 25

2. Stato di possesso

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Banca di Roma S.p.a. , Unicredit S.p.a., Unicredit S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Giuseppe Garibaldi 21 - Pioltello (Milano) - 20096

Lotto: 001

Prezzo da libero: €. 27.000,00

Beni in **Pioltello (Milano)**
Località/Frazione
Piazza Giuseppe Garibaldi 21

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazza Giuseppe Garibaldi 21

Quota e tipologia del diritto

100/100 di S.p.A. - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 9, particella 197, subalterno 25, indirizzo Piazza Giuseppe Garibaldi 21, piano 2, comune Pioltello, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 51 mq., rendita €. 299,55

Derivante da:

Istrumento (Atto Pubblico) del 24/01/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/01/2007 repertorio n. 403 - Rogante Giovanni Todde per atto di compravendita

Confini:

dell'appartamento e solaio: proprietà "Quartiere Residenziale Limito S.r.l." o i suoi aventi causa, pianerottolo comune, prospetto verso cortile comune di superficie complessiva inferiore ai cinquemila metri quadrati, salvo difetti

Note sulla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il Comune di Pioltello è ubicato ad est di Milano e dista circa 6 chilometri dal capoluogo lombardo. Piazza Garibaldi è situata in località Seggiano del Comune di Pioltello a circa 250 metri dal passante ferroviario linea S/5. La zona è servita da mezzi pubblici di superficie e da negozi di prima necessità

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia a 700 metri di distanza; Scuola Materna a 900 metri di distanza; Scuola Primaria a 700 metri di distanza; Scuola secondaria a 600 metri di distanza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Stazione di Pioltello Limito a 250 metri di distanza

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

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 di Roma S.p.a. contro _____; A rogito di Notaio Giovanni Todde in data 24/01/2007 al repertorio n. 4852/2308; Iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 27/01/2007 ai nn. 13344/3303
Importo ipoteca: €. 215.000,00; Importo capitale: €. 107.500,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di Unicredit S.p.a. contro _____, Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili registrato al Tribunale di Milano in data 28/05/2016 al n. 24235 e trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/06/2016 ai nn. 74655/47149;

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:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'amministratore non ha indicato a quanto ammontano le spese ordinarie annue.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: €. 5.167,27

Millesimi di proprietà: 46,21

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario nel ventennio:**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luciano Guarnieri, in data 17/12/1976, repertorio n. 403; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 07/01/1977, ai nn. 727/608.

Dal **29/06/1996** al **27/01/2007**

Attuale Proprietario:

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Todde, in data 24/01/2007, repertorio n. 4851/2307; trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 27/01/2007, ai nn. 13343/6892.

dal **24/01/2007** ad **oggi**

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di Piazza Giuseppe Garibaldi 21 è stato edificato prima del 1 settembre 1967

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	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'immobile, edificato prima del 1 settembre 1967, è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra.

La facciata sul fronte nord è rivestita in mattoni, mentre quella sul fronte ovest è intonacata di colore beige. Tutte le facciate si presentano in cattivo stato di conservazione. L'immobile è dotato di citofono.

Non esiste servizio di portineria e non esiste ascensore.

Le condizioni delle parti comuni sono scarse, frutto di anni di degrado e abbandono.

Piena proprietà per 100/100 di appartamento posto al piano secondo e costituito da un locale soggiorno, camera, bagno, cucina, corridoio di disimpegno e balcone. L'appartamento ha doppio affaccio sulla Piazza Garibaldi.

Fa parte dell'unità immobiliare anche il solaio posto al piano sottotetto, che non è stato possibile visionare in quanto dopo un incendio il sottotetto è inagibile.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 52,00

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di : **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,80**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1 settembre 1967

L'edificio non è mai stato ristrutturato nelle parti comuni

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare mantiene le finiture dell'epoca di costruzione. L'appartamento necessita di una ristrutturazione totale sia per quanto riguarda gli impianti, che per quanto riguarda le pareti e i plafoni che presentano infiorescenza di muffa in più punti.

In tempi più recenti probabilmente il bagno è stato oggetto di rifacimento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: ferro condizioni: scarse
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: travertino ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in graniglia condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: con apertura manuale condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: non verificabile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**conformità: **non verificabile**

Gas

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **metano**condizioni: **sufficienti**conformità: **non è stato prodotto nessun certificato**

Termico

tipologia: **autonomo**alimentazione: **metano**diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **non verificabile**conformità: **non è stato prodotto nessun certificato****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	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. La superficie del balcone è stata considerata al 25% della superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	48,40	1,00	48,40
Balcone	superf. esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Solaio	sup lorda di pavimento	10,80	0,25	2,70
		62,80		52,00

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 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:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Ufficio tecnico di Pioltello;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2016
 Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia) del 2° semestre 2016

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	48,40	€ 650,00	€ 31.460,00
Balcone	0,90	€ 650,00	€ 585,00
Solaio	2,70	€ 650,00	€ 1.755,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.800,00
Valore corpo			€ 33.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.800,00

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]	52,00	€ 33.800,00	€ 33.800,00

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 da disp. del G.E. (min.5%)	€ 1.690,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.167,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 26.943,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 27.000,00

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: Estratto conto condominiale
- ALLEGATO 7: Certificato storico di residenza

Data:
18-04-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela Di Tocco