

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI MILANO * SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n. 4026/2012

UNICREDIT SPA
c/o STUDIO LEGALE Avv. Evelina Maria LEONINI

contro

- **Giudice Esecutore:** Dott. **Anna FERRARI**
- **C.T.U.:** Arch. **Anita SCHIVO**



INDICE:

- 1) PREMESSE
- 2) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO
- 3) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
- 4) ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE
- 5) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 6) CERTIFICAZIONE EDILIZIA
- 7) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI
- 8) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
- 9) UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10) COERENZE
- 11) VALUTAZIONE
- 12) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- 13) COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
- 14) RISCONTRO DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- 15) SCHEDA RIASSUNTIVA



1) - PREMESSE :

La sottoscritta:

Dott. Arch. Anita SCHIVO, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano - posizione n. 5885, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Civile di Milano al n. 7700 e Penale al n. 279, al Collegio Lombardo Consulenti ed Esperti al n. 4599 ed all'Albo Certificatori Energetici accreditati in Regione Lombardia al n. 21329 - con studio in Milano - Via Felice CASATI n. 1/A, telefono/telefax 02/29.51.32.22 - Cellulare 338/71.89.992 anitaschivo@yahoo.it - Pec schivo.5885@oamilano.it

con riferimento all'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Anna FERRARI con ordinanza del 31.08.2013 e successiva accettazione e giuramento in data 24.09.2013:

- verificata la documentazione ipo-catastale, acquisite planimetria e visura storica aggiornata all'attualità;
 - inviata raccomandata A/r all'Esecutato in data 18.12.2013 (restituita al mittente per compiuta giacenza) nonché al legale del Creditore procedente (corrispondenza anticipata all'Esecutato a mezzo posta prioritaria ordinaria) (ALLEGATO 4);
 - effettuati gli opportuni accertamenti e sopralluogo in data 03.01.2014 alla presenza del sig. _____ il
inquilino ed attuale occupante in forza di contratto di locazione registrato il 14.04.2011 all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio AL N. 2324 - Serie 3, nato a _____ il
- Codice Fiscale _____ (ALLEGATO 9) - decorrenza contratto dal 14.06.2011 al 13.06.2015. Importo canone € 4.200, pari ad € 350 mensili. Non è stato indicato un importo riferito alle spese in quanto a carico del conduttore acqua, luce, gas e manutenzione annuale della caldaia;
 - riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;
- descrive di seguito la valutazione dell'unità immobiliare sita in VANZAGHELLO - Via ROMA n. 31
- piano terreno.

2) - ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

"Indichi il C.T.U. quali siano gli estremi dell'Atto di Pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto)":

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - PROCEDURA R.G. 4026/2012

- RICHIESTO da: UNICREDIT SPA, rappresentata e difesa dall'avv. Evelina Maria Leonini, con studio in Milano - Via F. Daverio n. 1;
- A CARICO di: _____ - Proprietario 1000/1000
- Quota colpita dal Pignoramento 100/100 a carico di _____

Arch. Anita SCHIVO - Via F. Casati 1/A - MILANO - tel. 02/29.51.32.22 - 338/71.89.992 - anitaschivo@yahoo.it

IMMOBILI PIGNORATI:

APPARTAMENTO in VANZAGHELLO - Via Roma n. 31 - piano Terreno

ESTREMI TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: Reg. Gen. 105215 - Reg. Part. 71229 del 24.10.2012
 UFFICIALE GIUDIZIARIO: Repertorio 941/2012 del 01.10.2012

- QUOTA COLPITA DAL PIGNORAMENTO: 1000/1000 -

3) - ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

L'unità immobiliare è stata acquistata da _____ con Atto di compravendita del 15.10.2007 al Rep. N. 69238 - Racc. N. 12654 - Notaio dr. Mario GURRIERI (ALLEGATO 3) - trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 30.10.2007 ai nn. 163325/86069.

4) - ISPEZIONI CATASTALI ED IPOTECARIE:

ISPEZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta identificato all' N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO sito in Vanzaghella - Via Roma n. 31 - Piano Terreno:

Foglio	8
Mappale	431
Sub.	706
Categoria	A/4
Classe	3
Consistenza vani	2,5
Rendita Euro	80,05



Si allegano visura storiche aggiornata e planimetrie catastali (ALLEGATO 2)

INTESTAZIONE CATASTALE:

- C.F. n. _____
 Proprietario per 1000/1000

OSSERVAZIONI CATASTALI IN MERITO ALL'ORIGINE DEL SUB. 706

Esaminata la provenienza storico-catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione (attuale sub. 706) si rileva quanto segue:

- Variazione del 22.06.2007 n. 48808.1/2007 - Protocollo n. MI0589848 - a seguito di fusione delle seguenti unità immobiliari:

Foglio 8 - mapp. 431 - sub. 703 - Via Roma 31 - Piano Terreno - A/5 - classe 1 - vani 1 - Rendita € 30.47, a sua volta derivante da variazione del 23.06.2005 n. 90005.1/2005 - Protocollo n. MI0488501 per divisione della porzione immobiliare censita al Foglio 8 - mapp. 431 - sub. 3 - Via Roma 31 - Piano T/1 - A/5 - classe 1 - vani 2 - Rendita € 60.94 e foglio 8 - mapp. 431 - sub. 701 - via Roma 31 - Piano Terreno - A/5 - classe 1 - vani 1,5 - Rendita € 45.71, a sua volta derivante da variazione del 28.06.2005 n. 91138.1/2005 - Protocollo n. MI0497849 - per divisione della porzione immobiliare censita alla sezione urbana VAN - Foglio 8 - mapp. 431 - sub. 2 - via Roma 9 - piano Terreno/1 - categoria A/5 - classe 1 - vani 2 - Rendita € 60.94.

ISPEZIONI VENTENNALI IPOTECARIE PER SOGGETTO (ALLEGATO 1)

TRASCRIZIONI A FAVORE	
86069-163325/30.10.2007	TRASCRIZIONE A FAVORE Atto di Compravendita Notaio dr. Gurrieri Mario Rep. 69238/12654 del 15.10.2007 Immobile in Vanzaghella
TRASCRIZIONI CONTRO	
71229-105215/24.10.2012	TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di pignoramento immobiliare Rep. 941/2012 del 01.10.2012 Unicredit SPA Immobile in Vanzaghella
ISCRIZIONE CONTRO	
43092-163326/30.10.2007	BANCA DI ROMA SPA Ipoteca volontaria da Concessione di Mutuo Fondiario Somma capitale € 98.895 - Tasso interesse annuo 5.416% Immobile in Vanzaghella

5) - DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

L'unità immobiliare di che trattasi fa parte di un complesso residenziale "a corte" di tipo popolare, avente accesso pedonale e carroia da Via Roma 31 posto in zona centrale, non distante dal Municipio, dall'Ufficio Postale, nelle immediate vicinanze di via Verdi e via Dei Mille, tra via Foscolo e via Novara, non distante da via Carroccio, via Raffaello Sanzio e via Gorizia, in Comune di VANZAGHELLO - Via Roma n. 31, discretamente servito dai mezzi di trasporto pubblico di superficie - linea ferroviaria Vanzaghella/Magnago - che collegano Vanzaghella ai Comuni limitrofi - Castano, Legnano, Busto Arsizio, Inveruno, Rho, Magenta, Magnago e Cornaredo - ed a Milano che dista circa 45/50 km.

6) - VERIFICHE CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

In risposta a quanto indicato al punto n. 9 del quesito - presenza o meno di Certificazione energetica - la scrivente ha consultato l'archivio del Catasto Energetico e per l'unità immobiliare di che trattasi non è mai stata presentata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo.

La scrivente ha provveduto a far predisporre Attestato di Certificazione Energetica sottoscritta e presentata telematicamente in data 25.04.2014 - Codice Identificativo 15249 - 000011/14.

Validità fino al 25.04.2024, fatte salve variazioni all'attuale impianto.

L'unità risulta in Classe energetica G - 205,08 kWh/mqa (ALLEGATO 5)

7) - DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE E SUPERFICI:

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 706 - adibita ad abitazione - A/4 - è posta al piano terreno di stabile di tipo popolare, ha accesso pedonale e carroia da via Roma n. 31 ed è composta da un ingresso, una cucina, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare - attualmente occupata con contratto di locazione registrato il 14.06.2011 - si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Si allega documentazione fotografica interna ed esterna.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata secondo due procedimenti:

- il primo sulla scorta della planimetria catastale in scala 1:200, tenendo conto dei muri perimetrali per intero e della metà di quelli di confine,
- il secondo mediante misurazioni eseguite sul posto.

Il primo procedimento è stato utilizzato per la determinazione della superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare; il secondo quale criterio di riscontro.

Arch. Anita SCHIVO - Via F. Casati 1/A - MILANO - tel. 02/29.51.32.22 - 338/71.89.992 - anitaschivo@yahoo.it



CALCOLO DELLE SUPERFICI

APPARTAMENTO

Mq. 65.00 circa

8) - CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed ha pavimenti in ceramica e marmette.

Il bagno ha rivestimenti e pavimento in ceramica ed è dotato di sanitari e rubinetterie di tipo comune.

Gli intonaci sono realizzati al civile e le pareti tinteggiate di colore chiaro.

Le finiture interne risultano essere di tipo civile.

I serramenti esterni sono in legno con vetri normali verniciati di colore bianco, con persiane.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro. La porta d'ingresso, in legno e vetro, con serratura di tipo normale.

L'impianto elettrico è funzionante; l'impianto idrico-sanitario esistente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo - caldaia marca Immergas - che produce anche acqua calda sanitaria, posizionata all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è discretamente illuminata e dotata di doppia esposizione, su via Verdi e su cortile comune e ha buon riscontro d'aria.

9) - UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'APPARTAMENTO, sito in Comune di VANZAGHELLO - Via ROMA n. 31 - piano Terreno, risulta ubicato in zona centrale, in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

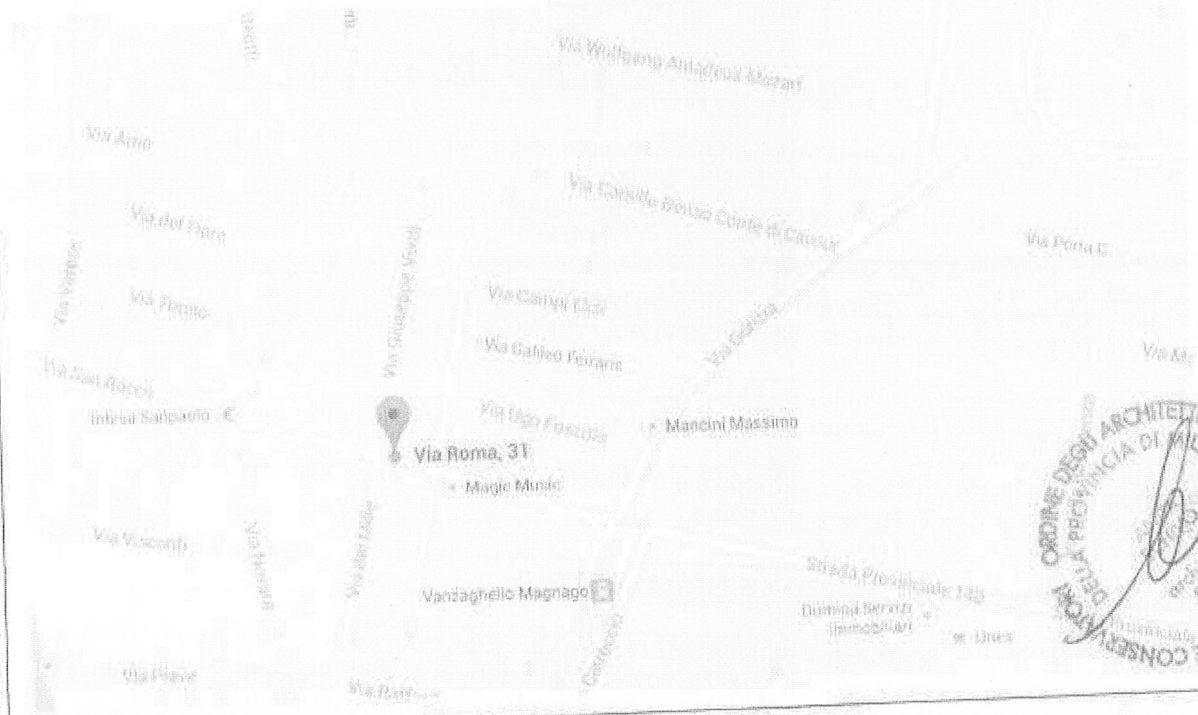
Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con i comuni limitrofi e con Milano (circa 45/50 km di distanza).

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

MACROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)



MICROLOCALIZZAZIONE (ALLEGATO 6)



10) - COERENZE:

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima sono state ricavate dall'atto di provenienza - Atto Notaio dr. Mario Gurrieri del 15.10.2007 e verificate sul luogo, salvo errori e come meglio in fatto:

Confini in contorno in senso orario

- COERENZE:
Nord: proprietà di altre ragioni; Est: cortile comune; Sud: proprietà di altre ragioni; Ovest: via Verdi.

11) - VALUTAZIONE PIU' PROBABLE DI MERCATO:

Il criterio di stima è quello del valore di mercato ottenuto dai prezzi di trasferimento di proprietà simili o da parti liberamente cedenti ed altre liberamente acquirenti, entrambe a conoscenza delle caratteristiche delle unità immobiliari oggetto della compravendita e delle condizioni esistenti sul libero mercato. Applicando il sistema sintetico-comparativo, sulla scorta delle quotazioni correnti in zona e sull'effettiva possibilità di realizzo dell'immobile, si stima il più probabile valore di mercato tenendo sostanzialmente presenti i seguenti fattori: ubicazione, consistenza, età del fabbricato, qualità, posizione, costi di costruzione, discreto stato manutentivo, disposizione e suddivisione interna.

Per quanto sopra, i prezzi correnti in zona per unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quella di cui si tratta, dopo aver consultato la tabella della rivista "Il Consulente Immobiliare", Osservatorio OMI (€/mq. 950/1.400) ed altre documentazioni similari, nonché dopo le opportune ricerche di mercato presso Agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare tra Euro 1.000,00/mq ed Euro 2.000,00/mq.

Nel caso in esame non si ritiene che vi siano delle condizioni particolari da influenzare il prezzo al di fuori di una fascia di valori come precedentemente stimato e, pertanto, all'unità immobiliare di che trattasi viene attribuito un prezzo medio prudentiale di Euro 1.300,00/mq., tenuto in particolar considerazione lo stato manutentivo, l'ubicazione ed il tipo di complesso residenziale da ristrutturare.

COMPARAZIONI CON IMMOBILI VENDUTI IN ZONA

Appartamento di mq. 60 in via Roma	Euro 114.000	valore €/mq 1.900
Appartamento di mq. 150 in via Roma	Euro 255.000	valore €/mq 1.700
Appartamento di mq. 62 in via Roma	Euro 69.000	valore €/mq 1.100
Appartamento di mq. 160 in via Novara	Euro 195.000	valore €/mq 1.200



Appartamento Mq. 65 x € 1.300,00/mq = € 84.500,00
 In cifra tonda € 85.000,00

VALORE LIBERO € 85.000,00

VALORE OCCUPATO € 65.000,00

STATO OCCUPATIVO ED ESTREMI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'unità immobiliare è occupata dal sig. _____ in forza di contratto di locazione registrato il 14.04.2011 all'Agenzia delle Entrate di Busto Arsizio AL N. 2324 - Serie 3, _____
 - Codice Fiscale: _____ (ALLEGATO 9) - decorrenza contratto dal 14.06.2011 al 13.06.2015. Importo canone € 4.200, pari ad € 350 mensili. Non è stato indicato un importo riferito alle spese in quanto a carico del conduttore acqua, luce, gas e manutenzione annuale della caldaia.

DIVISIBILITÀ' DEL BENE

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, nonché l'unico ingresso, il bene non risulta suddivisibile.



12) - REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE:

L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto di stima è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

13) - COSTI PREVISTI PER LA CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

PIGNORAMENTO.	Codice 649 T € 200,00	Imposta ipotecaria
L'imposta ipotecaria viene	calcolata sullo 0,50% del valore e, comunque, per importo non inferiore ad €	
200		
	Codice 456 T € 59,00	Imposta di bollo
	Codice 778 T € 35,00	Tasse ipotecarie
ISCRIZIONI:	Codice 778 T € 35,00	Tassa ipotecaria

14 - RISCONTRO CONTABILE DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE:

Da ricerche esperite sul posto il complesso residenziale avente accesso da Via Roma 31 non costituisce un condominio, pertanto pare non sia mai stato nominato un amministratore.

Né all'esterno, né all'interno del fabbricato sono esposte targhette indicanti il nominativo di un amministratore.



15) - CONCLUSIONI E SCHEDA IDENTIFICATIVA:

SCHEDA RIASSUNTIVA

L'unità immobiliare oggetto di stima - sub. 706 - adibita ad abitazione - A/4 - avente una superficie commerciale di mq. 65 circa, è posta al piano terreno di stabile di tipo popolare, ha accesso pedonale e carrabile da via Roma n. 31 e doppio affaccio, sia su via Verdi che su cortile interno ed è composta da un ingresso, una camera, una cucina ed un bagno.

L'unità immobiliare - attualmente occupata con contratto di locazione registrato il 14-06.2011 - si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Il fabbricato, di tipo "a corte" si trova in prossimità di nodi di scambio della rete di trasporto pubblico e privato; il tessuto urbanistico è prevalentemente di tipo residenziale con una buona presenza di commerciale.

La zona, completamente urbanizzata, costituita da un'edilizia mista, sia di vecchia che recente costruzione, attualmente in fase di riqualificazione, è abbastanza richiesta sul mercato immobiliare che risulta essere dinamico, in presenza di una richiesta ed un'offerta bilanciate.

Nelle vicinanze i mezzi di trasporto pubblico rendono agevole il collegamento con i comuni limitrofi e con Milano (circa 45/50 km di distanza).

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta identificata all' N.C.E.U. come segue:

APPARTAMENTO sito in Vanzaghella - Via Roma n. 31 - Piano Terreno:

Foglio 8 - Mappale 431 - sub. 706 - Categoria A/4 - Classe 3 - Vani 2.5 - Rendita € 80,05

COERENZE:

Nord: proprietà di altre ragioni; Est: cortile comune; Sud: proprietà di altre ragioni; Ovest: via Verdi.
Salvo errori e come meglio in fatto.

Tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione centrale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso residenziale, nonché del discreto stato manutentivo dell'appartamento, la porzione immobiliare di che trattasi, esperite le opportune indagini di mercato, nonché consultate le riviste di settore, all'attualità, si stima in di € 85.000,00 (Ottantacinquemila) considerata libera ed € 65.000 (sessantacinquemila) considerata occupata.

Attualmente è occupata con contratto registrato che si allega.

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dell'inquilino ed attuale occupante dell'immobile che ne ha autorizzato l'accesso e la ripresa fotografica.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta con la serena coscienza di aver adempiuto all'incarico affidatole e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata in copia cartacea presso la Cancelleria del Tribunale, nonché inviata a mezzo posta ordinaria all'indirizzo dell'Esecutato.

Dott. Arch. Anita SCHIVO

- Milano, il 29 aprile 2014

