
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

UniCredit Spa

contro:

N° Gen. Rep. 138/2014+2113/2014

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:

24-03-2015

Giudice delle esecuzioni: Dott. MARIA GABRIELLA
MENNUNI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Paola Barbara Maldari
Codice fiscale: MLDPBR64T64B180W
Partita IVA: 12706190159
Studio in: Via Enrico Toti n. 2 - 20123 Milano
Telefono: 02.84541483
Cell. 3476917602 email:
arch.paola@studiomaldari.it

Indice degli argomenti trattati:

1. Identificazione degli immobili oggetto di vendita
 2. Descrizione sommaria
 3. Stato di possesso
 4. Vincoli ed oneri giuridici
5. Altre informazioni per l'acquirente
6. Attuali e precedenti proprietari

7. Pratiche edilizie
8. Valutazione complessiva del lotto

DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

UBICAZIONE: via Alfonso Capecelatro n. 15

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano primo catastale (secondo fuori terra), composto da due locali oltre servizi.

Identificato in catasto:

Intestazione appartamento: indirizzo Via Alfonso

Capecelatro n. 15, piano 1, foglio 336, particella 84, subalterno 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 480,30

Confini: mappale 244, via Capecelatro, appartamento sub 7, pianerottolo comune, appartamento sub 5.

Totale superficie dell'abitazione con annessa cantina mq. 62 (calcolo effettuato su scheda catastale depositata al N.C.E.U.).

IMPEDIMENTI ALLA VENDITA O VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE: sussiste in favore di (ex convivente "more uxorio") il diritto di abitazione dell'immobile, derivante da provvedimento di assegnazione dello stesso immobile, quale casa familiare, emesso dal Tribunale dei Minori di Milano in data 07.07.2011 (cfr. allegato n. 9).

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

euro 186.000,00 Valore dell'immobile libero

All'atto del sopralluogo del C.T.U. l'appartamento risultava occupato dal titolare del diritto di abitazione e dalle sue due figlie.

euro 186.000,00 x 0,75 (coefficiente relativo ad immobili locati con canone libero e durata 4+4) = euro 139.500,00 Valore dell'immobile occupato in base a valido titolo euro

104.600,00 Valore dell'immobile occupato al netto delle decurtazioni di cui al par. 8.3

Per concludere euro 104.600,00 Valore a base d'asta

Beni in Milano
Via Alfonso Capecelatro n. 15

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Alfonso Capecelatro n. 15

Quota e tipologia del diritto

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione appartamento: indirizzo Via Alfonso Capecelatro n. 15, piano 1, foglio 336, particella 84, subalterno 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita Euro 480,30 Confini: mappale 244, via Capecelatro, appartamento sub 7, pianerottolo comune, appartamento sub 5.

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 10.02.1974).

Note generali: La scrivente ha richiesto al catasto ed ottenuto la rasterizzazione della planimetria catastale presente, fino al momento della richiesta, esclusivamente in archivio cartaceo. Dati precedenti relativi ai corpi: A

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Ippodromo San Siro (1,3 km.)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: giardino Alberto Moravia (1,5 km.)

Servizi offerti dalla zona: scuola dell'infanzia (800 mt.), scuola primaria (900 mt.), centro sportivo.

Distanza da Milano centro (Duomo): 7 km.

Collegamento con Milano: fermata metropolitana Gambarara (926 mt.) , fermata metropolitana De Angeli (1,4 km.), linea atm 49 e 16 su via Capecelatro.

3. STATO DI POSSESSO:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano via Alfonso Capecelatro n. 15 Identificativo corpo: A

Occupato del diritto di abitazione con atto giudiziario trascritto a Milano 1 in data 25 Luglio 2011 ai n. 48567/32780, in forza di decreto di assegnazione della casa familiare del tribunale di Milano in data 7 Luglio 2011.

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:*

Decreto di assegnazione della casa familiare a favore xxxxx emesso dal Tribunale dei minori di Milano in data 07.07.2011 trascritto a Milano il 25/07/2011 R.G. 35571/R.P. 22245

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 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO importo ipoteca: € 420.000,00, importo capitale: € 210.000,00 iscritto/trascritto a Milano 1 in data 26/07/2005 ai nn. R.G. 56456 R.P. 14035
Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di iscritto/trascritto a Milano 1 in data 06/07/2009 ai nn. R.G. 35571 R.P. 22245

N.B.: la procedura relativa al suddetto pignoramento risulta ESTINTA con ordinanza del G.E. in data 05.08.2010 benché la nota di trascrizione non sia stata cancellata (cfr. allegato n. 8). - Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a iscritto/trascritto a Milano 1 in data 26/02/2014 ai nn. R.G. 9271 R.P. 7049

Dati precedenti relativi ai corpi: A

N.B.: Il bene sopradescritto è stato pignorato anche dal Condominio di via Capecelatro n. 15 in Milano (notificato in data 13 Giugno 2014) ma il pignoramento non è stato trascritto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'Amministrazione del Condominio è curata da Minetti Roberto via G. B. Moroni 32, 20146 Milano. Telefono: 024071583/395 fax 024071117
emai:studiominetti@yahoo.it Spese di gestione condominiale
Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano via Alfonso Capecelatro n. 15
Millesimi di riscaldamento: 19,51
Spese medie annue di gestione condominiale circa Euro 3300 Totale Esercizio 2013/2014 Euro 3294
Totale esercizio 2014/2015 Euro 3406
Certificato energetico: presente, redatto da Geometra Pietro Folcioni
Classe energetica C – 64,84 kwh/mq.annuo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premessa: Prima del ventennio l'immobile era di proprietà di IMMOBILIARE xxxx

Titolare/Proprietario: dal 23/06/1995 al 25/08/2003 In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Villa di Milano in data 23 Giugno 1995 repertorio n. 29963 trascritto a Milano 1 in data 5 Luglio 1995 ai nn. 24367/16403

Titolare/Proprietario: dal 25/08/2003 al 20/07/2005 (La visura ipotecaria reca erroneamente la data del 26/07/2005) per la quota di 1/2, per la quota di 1/4, per la quota di 1/4, in forza di testamento olografo del 6 Luglio 1996 pubblicato dal Notaio Alberto Villa, denuncia di successione in morte di (deceduto il 7 Settembre 2001) presentata all'Ufficio del registro di Milano in data 25 Agosto 2003 al n. di repertorio 1613/2003 trascritta a Milano 1 in data 22 Agosto 2006 ai nn. 70257/41479 rettificata con nota in data 23 Settembre 2006 ai nn. 80165/48682. L'accettazione tacita di eredità in morte di è stata trascritta a Milano 1 in data 26 luglio 2005 ai nn. R.G. 56455/R.P. 31202.

Titolare/Proprietario: dal 20/07/2005 ad oggi In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Benetti di Rozzano in data 20 Luglio 2005 rep. N. 16014/2591 trascritto a Milano 1 in data 26 Luglio 2005 ai nn. R.G. 56454/R.P. 31201.

Titolare del diritto di abitazione: dal 25/07/2011 ad oggi con atto giudiziario trascritto a Milano 1 in data 25 Luglio 2011 ai nn. R.G.48567/ R.P.32780, in forza di decreto di assegnazione della casa familiare Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano in data 7 luglio 2011 al n. di rep. 5364.

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Milano, Via Alfonso Capecelatro n. 15

Identificativo: Licenza per opere edilizie del 10 Febbraio 1964, atti 136825/3432/1963 Intestazione: LICENZE PER OPERE EDILIZIE

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di 5 piani fuori terra ad uso di abitazione

Oggetto: nuova costruzione Dati

precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3]

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare pignorata è stato edificato ante 1° Settembre 1967 (Licenza edilizia del 10 Febbraio 1964).

Lo stato di fatto dell'appartamento coincide perfettamente con la planimetria catastale presente in atti (redatta il 10.02.1974). Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
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
	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione :
Abitazione di tipo economico [A3]

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito al piano primo catastale composto da due locali oltre servizi

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq. 62 è posto al piano primo catastale (secondo fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: Licenza edilizia del 10 Febbraio 1964.

L'edificio è composto da n. 7 piani fuori terra.

Assenza della documentazione amministrativa relativa alla conformità degli impianti di cui al DM Ministro Sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37. Condizioni generali di manutenzione dell'unità immobiliare: buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Riferito a intero edificio.

Fondazioni tipologia: presumibilmente travi continue rovesce materiale: c.a. Riferito a intero edificio.

Solai tipologia: presumibilmente in latero-cemento
condizioni: buone copertura: piana
Riferito a intero edificio.

Strutture verticali materiale: c.a. condizioni: buone muri di tamponamento: in laterizio Riferito a intero edificio.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: a battente materiale: alluminio con doppio vetro protezione: tapparelle materiale plastica condizioni: ottime
- Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare. Gli infissi sono muniti esternamente di inferriate di protezione.

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Note: la descrizione si riferisce all'unità immobiliare.

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime Note: da riferirsi all'unità immobiliare.

Portone di ingresso tipologia: singola anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Note: la descrizione è riferita al portone principale di accesso all'intero edificio dal civico n. 15 di via Capecelatro

Ascensore: presente	Note: riferito a intero edificio
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone. Note: riferito a intero edificio.
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: obsoleto conformità: non conforme Note: da riferirsi all'unità immobiliare. Il contatore è ubicato all'interno dell'appartamento. Il quadretto elettrico non possiede interruttore differenziale salvavita.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: da collaudare Note: da riferirsi all'unità immobiliare.
Termico	tipologia: condominiale alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa ad eccezione del bagno, condizioni: buone conformità: da collaudare Note: tutti termosifoni sono stati recentemente dotati di valvole termostatiche. La produzione di acqua calda sanitaria dell'unità immobiliare avviene autonomamente tramite caldaia a gas metano posta sulla parete esterna del balconcino avente accesso dal soggiorno dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione e annesso balcone	sup lorda di pavimento	62,00	1,00	62,00
		62,00		62,00

Accessori:

A.1 Balcone	Sviluppa una superficie complessiva di mq. 2,40 Note: ai fini della presente perizia si sono considerate le superfici commerciali, calcolate cioè al 100% dei muri perimetrali, mentre le superfici delle pertinenze sono state corrette virtualmente, applicando gli opportuni coefficienti correttivi. Superficie del balcone: mq. 2,40 x 0.25 = mq. 0,60.
-------------	--

8VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

. 8.1 Criterio di stima:

Valore di mercato o metodo comparativo

Questo metodo stabilisce il valore di un immobile sulla base dei prezzi di compravendita o comunque di mercato di altri immobili analoghi per posizione, età e qualità. Esso consiste nel rilevare, mediante indagini condotte dall'Esperto presso agenzie immobiliari operanti in zona, avvalendosi anche di "autorevoli fonti" quali listini di camere di commercio o importanti operatori del mercato, un numero statisticamente significativo di prezzi di vendita di beni compravenduti di recente ed analoghi (per localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ai beni oggetto di stima e nel calcolare la media di detti prezzi utilizzando un parametro rappresentativo (l'unità di superficie ovvero il metro quadrato commerciale).

La scrivente, effettuate le opportune indagini di zona con preciso riferimento alla tipologia del bene oggetto di valutazione, valutate le caratteristiche specifiche del bene medesimo, tenuto anche conto

dei prezzi medi di immobili residenziali nel Comune di Milano pubblicati dalle seguenti fonti: -) Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio

Agenti di Affari in Mediazione della Provincia di Milano al 2° semestre 2014;

-) Agenzia del Territorio di Milano al 2° semestre 2014 per la zona OMI D24/microzona 46 periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani; .

-) Osservatorio immobiliare Tecnocasa;. stima il più probabile valore di mercato dell'appartamento, riferito alla data attuale, in euro 3000,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari di zona e/o Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio , Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti di Affari in Mediazione della

Provincia di Milano al 2° semestre 2014

Parametri medi di zona per destinazione principale €/mq.: Euro 3000/mq.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone	62,00	62,00	186.000,00	186.000,00
				186.000,00	186.000,00

Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

	€ 27.900
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
	€ 7000
Spese tecniche di regolarizzazione amministrativa e catastale:	
	€ 0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto (occupato) in cui si trova:	€104.600
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€104.600
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€151.100

Elenco allegati:

- 1) copia dell'atto di provenienza del bene al debitore esecutato;
- 2) copia dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 26/02/2014 ai nn. 9271 7049
- 3) visura ampliata storica per immobile al N.C.E.U., Comune di Milano foglio 336, mappale 84 subalterno 6;
- 4) estratto di mappa del foglio 336 mappale 84 nel Comune di Milano;
- 5) planimetria catastale dell'appartamento;
- 6) vista dall'alto dell'edificio in cui ricade l'unità immobiliare;
- 7) visura ipotecaria sull'abitazione effettuata presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1;
- 8) ordinanza di estinzione della procedura RGE 1647/2009;
- 9) provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso dal Tribunale di Milano
- 10) estratto di mappa del Comune di Milano con individuazione della zona in cui ricade l'immobile;
- 11) accesso agli atti del Comune di Milano;
- 12) certificato energetico dell'appartamento;
- 13) documentazione fotografica;
- 14) attestazione di aver provveduto agli invii della relazione tecnica di stima;
- 15) richiesta di liquidazione onorario.

Data generazione:

10-01-2015

12:04:54

L'Esperto alla stima

Arch. Paola Barbara Maldari