



DEPOSITATO PCT

07/05/2016

perucci
engineering

DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI
PH. +39 3491880075

STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47
C.F. - P.IVA 13136710152
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740
PEC: MAGNI.8184@OAMILANO.IT

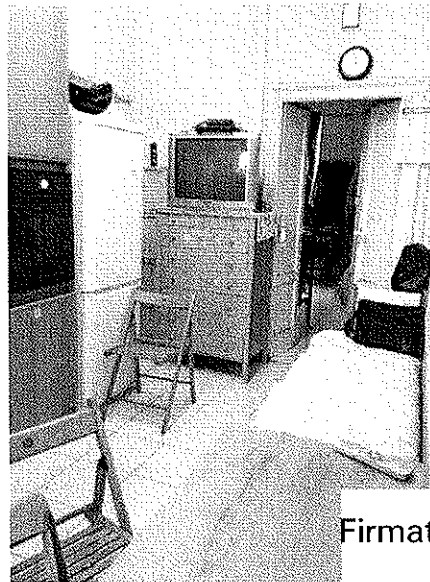
**Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**
con avv. Carlo CARTA

contro:

N° Gen. Rep. **1791/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-06-2016 ore 11:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Arch. Stefania MAGNI
Codice fiscale: MGNSFN67E44F205Z
Partita IVA: 13136710152
Studio PERUCCI ENGINEERING: Via P. Lomazzo 47 - 20154 Mil
Telefono: 0220404316
Fax: 0292879740
Email: stefania.magni@perucciengineering.com
Pec: magni.8184@oamilano.it

Firmato digitalmente da
stefania magni

O = Ordine degli Architetti
PPC di Milano/80138830155
OU = Numero di
iscrizione: 008184
Data e ora della firma:
07/05/2016 19:07:16





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Padova 133 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001

Corpo: A-APPARTAMENTO PIANO 2

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 202, particella 72, subalterno 30

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO – ADATTABILE

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: NESSUNO

5. Comproprietari

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Padova 133 - Milano (Milano) - 20124

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 37.446,00

Prezzo da occupato: € 28.426,00





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Beni in **Milano (Milano)**
via Padova 133 – piano 2
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-APPARTAMENTO PIANO 2.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , via Padova 133

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ,

LIBERO - Ulteriori informazioni sul debitore: Ivi residente dal 02/05/2007

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

informazioni sul debitore: Ivi residente dal 02/05/2007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

4/0 COLMARI

1

foglio 202, particella 72, subalterno 30, indirizzo via Padova 133, scala SX, interno 14, piano 2, comune MILANO, categoria A4, classe 2, consistenza 2,5, superficie 41, rendita € 193,67

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,41

Confini: DA NORD A SUD IN SENSO ORARIO: CORTILE/ALTRA U.I./VIA PADOVA/ALTRA U.I - VANO SCALA

Note: zona 3

Note sulla **conformità catastale: CONFORME**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Situato nella zona Nord Est di Milano, tra il parco Trotter via Palmanova e via Padova. Potenzialità: La parrocchia di San Giovanni Crisostomo è un modello di dialogo tra le religioni, così come la "Casa della cultura islamica". Il piano di riorganizzazione dei poliambulatori migliorerà il servizio locale. Problemi: La convivenza fra italiani ed immigrati non è sempre pacifica. Il mercatino comunale che occupa settimanalmente le strade reca





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

disagi agli abitanti.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico congestionato con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - miste

Attrazioni paesaggistiche: PARCO LAMBRO - NAVIGLIO MARTESANA.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: MM1 TURRO 5 min piedi, MM2 CIMIANO 10 minuti piedi, TANGENZIALE EST, VIALE PALMANOVA, AUTOBUS 56

Servizi offerti dalla zona: PARCO TROTTER, SCUOLA PRIMARIA CASA DEL SOLE, SUPERMERCATI, NEGOZI, PARROCCHIA SAN GIOVANNI CRISOSTOMO, OSPEDALE SAN RAFFAELE TURRO, CENTRO SPORTIVO FOSSATI, SCUOLA SECONDARIA PIMENTEL, LICEO ARTISTICO CARAVAGGIO, RISTORANTI, UFFICIO POSTALE, SCUOLA DI MUSICA, CIMITERO LAMBRATE, TEATRO PARCO TROTTER

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 30/04/2037;**

A favore di BANCA DI ROMA SpA (poi Unicredit SpA) cc...

...

Derivante da: MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 340.408,20; Importo capitale: € 170.204,10 ;

A rogito di D'ORO LAMBERTENGI Vincenzo notaio in Milano in data 03/04/2007 ai nn. 110974/19801; Registrato a MILANO; Iscritto a MILANO 1 in data 17/04/2007 ai nn. 27878/6501





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di AJELLO notaio in Milano in data 08/05/2012 ai nn. 7801 registrato a MILANO trascritto a MILANO 1 in data 04/06/2012 ai nn. 28321/20664;

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:	750,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: :	514,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	6.040,00 €.
Anno 2014 € 752,12	
anno 2015 € 724,08	
anno 2016 al 31/03/2016 € 362,04	
spese legali €1.503,22	
Millesimi di proprietà:	12,489
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:	ADATTABILE
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:	Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica:	Non presente
Indice di prestazione energetica:	G PRESUNTO
Note Indice di prestazione energetica:	APE REDATTO DA CTU
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:	Non specificato
Avvertenze ulteriori:	Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

3/16	.....	.....
3/16	.....	.....
1/16	OPF	.....
1/16	SEMINARIO GIOIELLERIA GIOIELLERIA	.....
1/16	.....	.....
8/16	.....	.....





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

proprietari ante ventennio al 06/10/1986 .

In forza di atto di compravendita a rogito di SEGR. COMUNALE BAIO dott. Angela in data 09/05/1985 ai nn. 934 - registrato a VARESE ai nn. 1170 - trascritto a MILANO 1 in data 17/11/2000 ai nn. 59077/40253.

Proprietari:

3

1/16 S. ...

3/16 ...

1/16 ...

II ... 0126

8/16 .

dal 06/10/1986 al 06/10/2000 .

In forza di denuncia di successione registrato a MILANO in data 07/10/1986.

Proprietario:

...

...

dal 30/10/2000 al 10/05/2001.

In forza di atto di divisione a rogito di RIVANI FAROLFI Nicola, notaio in Paullo (MI) in data 30/10/2000 ai nn. 155489/13129 - registrato a MILANO ai nn. 40254 - trascritto a MILANO 1 in data 17/11/2000 ai nn. 40254/59078.

Proprietario:

In forza di atto di compravendita a rogito di GOZZI ROBERTO notaio in Milano in data 10/05/2001 ai nn. 24240 - registrato a MILANO ai nn. 320061 - trascritto a MILANO 1 in data 25/05/2001 ai nn. 30629/20954.

Proprietario:

dal 05/03/2002 al 03/04/2007 .

In forza di atto di compravendita a rogito di VENDITTI Amedeo notaio in Milano in data 05/03/2002 ai nn. 3183/1405 - registrato a MILANO in data 22/03/2002 ai nn. 1513/1V - trascritto a MILANO 1 in data 21/03/2002 ai nn. 19831/13615.

Proprietari:

4 "

1/2 SOLIMAN Salah Sayed Mohamed nato in EGITTO il 02/06/1955 ... 1936D dal 03/04/2007 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita a rogito di D'ORO LAMBERTENGHI Vincenzo notaio in Milano in data 03/04/2007 ai nn. 110973 /19800 - registrato a MILANO 1 ai nn. 6221/1T - trascritto a MILANO 1 in data 17/04/2007 ai nn. 27877/15939.

Note: prezzo di vendita euro 150.000,00

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 393

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di OCCUPAZIONE





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Per lavori: Nuovi locali piano 1
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/04/1932 al n. di prot. 393
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: CONFORME
Note generali sulla conformità: MANCA ABITABILITA'

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.16 22/05/2012
Zona omogenea:	ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile. Titolo II capo II -
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti Urbani Compatti a cortina art. 15.2 Tracciati stradali storici e fasce sensibili. Fascia 100 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: **CONFORME**

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A-APPARTAMENTO PIANO 2**

Appartamento senza ascensore non riscaldato piano 2 mq. 41 2 vani più servizio su ballatoio coperto, in stabile "vecchia milano", doppio affaccio EST OVEST, via Padova e cortile interno. Stato di manutenzione sufficiente.

E' posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito nel: 1929





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015 - Facciate
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza interna di circa: 324
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Stabile "vecchia Milano" in condizioni sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **scarse**
- Note: Ballatoio

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
- Note: persiane scorrevoli

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Pareti esterne rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle di asfalto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **GRES PORCELLANATO** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **pittura lavabile - rasatura a gesso** condizioni: **pessime**
- Note: Alcune macchie di muffa ed umidità

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **LEGNO + FERRO** accessori: **blindata** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.
Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: NON FUNZIONANTE

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

- Note: Bombola per cucina

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** – Scaldabagno elettrico ad accumulo.





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, attondeate a mq per difetto o per eccesso.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-15 - Zona: 2 - Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1650 - max(€/mq): 1850

Superficie di riferimento: Lorda - Tipo di destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Scadente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO	COMPARATIVO	DIRETTO
Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, essendo disponibili su Milano almeno n. 2 banche dati qualificate, quella dell' Agenzia del Territorio – OMI – e quella della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI.TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW.SUBITO.IT	–	WWW. IDEALISTA.IT

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 1;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di MILANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

Rilevazione dei Prezzi degli Immobili della Borsa Immobiliare di





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Milano – Azienda Speciale della Camera di commercio di Milano
O.S.M.I. – Borsa Immobiliare Milano – 1°e 2° Semestre 2013; 1° e
2° semestre 2014; 1° semestre 2015.

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia
del Territorio - 1° 2°semestre 2013 - 1° 2°semestre 2014; ; 1°
2°semestre 2015.

TECNOCASA – IMMOBILIARE.IT.- IDEALISTA – SUBITO.IT -
www CASA.IT

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1400-
1800;

Parrocchia San Giovanni Crisostomo.

8.3 Valutazione corpi:

A-APPARTAMENTO PIANO 2. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo - SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	41,00	€ 1.100,00	€ 45.100,00
Valore corpo			€ 45.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.100,00





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-APP P. 2	Abitazione di tipo popolare [A4]	41	€ 45.100,00	€ 45.100,00

8.4 Adegamenti 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%)	€ 2.255,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.341,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.058,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.446,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.426,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 37.446,00

Data generazione: 04-05-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Stefania Magni

