Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **890/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-03-2018 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDA MARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Giuliana Roccaro
Codice fiscale: RCCGLN74A51H163H
Studio in: Via Emilio Morosini 27 - 20135 Milano
Email: giulianarb@gmail.com
Pec: giuliana.roccaro@ingpec.eu

Firmato Da: ROCCARO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66f28ee2afcdcb0008000c71c201dcb

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico
Dati Catastali: foglio 2, particella 492, subalterno 37

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Possesso: Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non si segnala limitazione di accessibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Creditori Iscritti: Mokito S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Firmato Da: BOCCABO GIULIANA Emesso Da: ABUBADEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ace2afcdcb0008000e71e201dcb

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001

Corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Bizet 11 - Pioltello (MI) - 20096

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 53.000,00

Firmato Da: DOCCABO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ace2afcdcb0008000c71c201dcb

Beni in **Pioltello (Milano) 20096**
Via G. Bizet 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento 2 vani, accessori, cantina

sito in Pioltello (Milano) CAP: 20096, Via G. Bizet 11

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

500/1000 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
Dati catastali: foglio 2, particella 492, subalterno 37, indirizzo VIA G. BIZET 11, SCALA D, catastalmente Scala 2, piano 2-S1, comune PIOLTELLO, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, rendita € 351,19
Derivante da: Atto di compravendita Notaio Filippo Salvo di Buccinasco rep n 26502/10860 in data 23/03/2006
Confini appartamento: 4 vani catastali con accesso dal pianerottolo comune, prima porta a destra del corridoio lato sinistro rispetto allo sbarco delle scale, confinante con pianerottolo comune, altra proprietà da 2 lati, esterno da 1 lato.
Confini cantina: corridoio comune da 2 lati, altra proprietà da 2 lati.

Conformità catastale:
Non sono state riscontrate irregolarità, pertanto si conferma la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica a nord-est di Pioltello al confine con Cernusco sul Naviglio, limitrofa all'imbocco della Strada Provinciale 103, Nuova Cassanese.
Quartiere misto, residenziale con presenza di fabbricati ad uso artigianale/commerciale, presenta servizi di tutte le principali tipologie, caratterizzato prevalentemente da edifici di costruzione di tipo Civile.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti.
Urbanizzazione: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Firmato Da: DOCCARDO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ee2afcdcb0008000e71e201dcb

Caratteristiche zone limitrofe: miste, residenziali lungo la direttrice verso il centro città, con presenza di fabbricati ad uso artigianale/commerciale verso la zona di uscita dalla città.
Attrazioni paesaggistiche: Nessuna
Attrazioni storiche: Non presenti
Principali collegamenti pubblici:
Servizi offerti dalla zona: negozi e locali commerciali, servizi delle varie tipologie, anche di ristorazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario e da suoi familiari, quindi ritenuto libero al decreto di liberazione dell'immobile.
Da verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

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:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro , proprietari del bene immobile in oggetto, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Importo Capitale euro 180.840,00 Importo ipoteca euro 542.520,00 iscritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/03/2006 ai nn. 48519/10933.
- Ipoteca giudiziale a favore della Mokito SpA a seguito di decreto ingiuntivo emessc dal tribunale di Milano con atto in data 14/03/2012 Rep 10407/2012 per l'importo d euro 8.067,63.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Banca SpA, contro ; Derivante da: pignoramento registrato a Tribunale di Milano in data 09/03/2013 ai nn. 3516 di Rep. trascritto in data 19/03/2016 ai nn. 25781/17749.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Firmato Da: DOCCABO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66f58ccc2afcdcb0008000c71c201dcb

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data odierna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese annue di gestione dell'immobile: Sono circa euro 1750,00 annue per la gestione ordinaria, circa 750,00 negli ultimi due anni per la gestione straordinaria, per un debito totale ad oggi di circa euro 2500,00 imputabili ai soli ultimi due anni (dal 01/01/2016 a 13/03/2018)

Spese condominiali scadute ed insolute: in totale circa euro 18.000 al 13/03/2018
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Pervenuta da ricerca presso CENED
Indice di prestazione energetica: Non applicabile
Note Indice di prestazione energetica: Nessuna
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: Non è stato possibile visionare la cantina di pertinenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: attuale/i proprietario/i.
In forza di atto di compravendita Rep. N 26502/10860 Notaio Filippo Salvo del 23/03/2006 - trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/03/2006 ai nn. 48518/24456.

Titolare/Proprietario al ventennio: fino al 22/03/2006**.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si attesta costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte in data anteriore al 01/09/1967 come da atto di provenienza Rep. 26502/10860 del 23/03/2006 Notaio Filippo Salvo.

Convenzione tra i fabbricati 15-16, 13-14 e complesso autorimesse, come citata in atto di provenienza, per unica amministrazione con servizi comuni di manutenzione e servizio di riscaldamento.

7.1 *Conformità edilizia:*

Si attesta la conformità edilizia dell'immobile.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Firmato Da: DOCCABO GIULIANA Emesso Da: ABLIBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ace2afcdcb0008000e71e201dcb

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si attesta la conformità urbanistica dell'immobile.

Descrizione: **appartamento** di cui al punto **A**

Appartamento composto da 2 vani oltre cucina abitabile, servizio finestrato, ampia balconata, con singola esposizione, al piano secondo. Vano di cantina di pertinenza al piano S1.

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:
Dawoud Eman

500/1000 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **60,00**
È posto al piano: 2
L'edificio è stato costruito anteriormente al 01/09/1967
Ha un'altezza interna di circa: 2,90 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 11 piani complessivi di cui fuori terra n. 10 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risiede in uno stabile che presenta condizioni generali di manutenzione scarse nelle parti comuni, che richiedono un intervento sulle facciate interne ed esterne; si presenta in sufficiente stato di manutenzione interna.
Internamente presenta la necessità di adeguamenti soprattutto di carattere impiantistico.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Firmato Da: DOCCABO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ace2afcdcb0008000e71e201dcb

Copertura	tipologia: **a lastrico solare** materiale: **non verificato**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **non verificate**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **sufficiente**
Protezioni esterne	Tipologia: **tapparelle** materiale: **pvc** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione**: mandata singola con chiave** condizioni: **scarse**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **graniglia di marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: impianto condominiale
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non disponibile, presente salvavita**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non disponibile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro (piombo?)** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non disponibile**

Firmato Da: BOCCADRO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f38ccc2afcdcb0008000c71c201dcb

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **discrete** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Note: l'impianto essendo centralizzato si suppone sia correttamente manutenuto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza viene effettuato tenendo conto della superficie lorda di pavimento compresi i muri esterni fino alla mezzeria, dove confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, e per intero dove confinanti con l'esterno dell'edificio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
Totale		**77,00**		**64,25**

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: 1-2017

Zona: rivoltana – d'annunzio – stazione - cassanese

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1400

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: epoca costruzione

Firmato Da: DOCCARDO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ace2afcdcb0008000e71c201dcb

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato

Impianto a norma.

Non disponibile la dichiarazione di conformità.

Note: documentazione relativa alla certificazione dell'impianto non disponibile

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per “confronto diretto” in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del “più probabile valore venale

Firmato Da: BOCCABO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ee2afcdcb0008000e71e201dcb

dei beni da stimare". Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Immobiliare.it, Tecnocasa, Fondocasa, Novacasa
Osservatorio Mercato Immobiliare Milano (OMI)
Borsino Immobiliare Milano;

Immobiliare.it: in base agli annunci rilevati per immobili simili
min 850 /max 1100

OMI: zona rivoltana – d'annunzio – stazione - cassanese
min 1050 / max 1400
BORSINO IMMOBILIARE: Zona Padana Superiore – C.na Croce, C.na Vismara - Cimitero
min 800 /max 1000

Considerando lo stato manutentivo sufficiente, il livello di finiture normale e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori minimi con arrotondamento per difetto (min 800,00 €/mq e max 1050,00 €/mq), che risulta essere di 900 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento 2 vani, accessori, cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	60,00	€ 900,00	€ 54.000,00
balcone	3,25	€ 900,00	€ 2.925,00
cantina	1,00	€ 900,00	€ 900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo A	€ 57.825,00
Valore arrotondato a corpo	€ 58.000,00
Valore complessivo intero	€ 58.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Appartamento, balcone e cantina	Circa 64,00	€ 58.000,00	€ 58.000,00

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%)	€ 2.900,00

Firmato Da: BOCCADRO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8e6f38ee2afcdeb0008000e71e201dcb

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: circa euro 3000,00	€ 2.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non si ritiene che l'immobile sia divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 52.600,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 53.000,00**

Data generazione:
20-02-2018
Data integrazione:
13-03-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuliana Roccaro

Firmato Da: ROCCARO GIULIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e6f36ee2afcdcb0008000e71c201dcb