



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDENTE: UNICREDIT S.p.A.

ESECUTATO: [REDACTED]

N° RGE 1981/2017

data prima udienza comparizione, ex art. 569 pct: 26-06-2018 ore 10.40

GIUDICE ESECUTIVO: dott.ssa Simona CATERBI

Custode Giudiziario: Dott. ssa Angela Campochiaro

INTERVENUTI: al 14/5/18 nessuno

Lotto: 01 corpo **A**

via Lessona, 5 (Milano) – immobile al piano 3 + S2

Esperto alla Emanuele Bianchi

Codice fiscale BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano

Telefono: 02-39216114

Fax: 02-700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE ELABORATO PERITALE

Identificazione degli immobili oggetto perizia - pag. 3

Descrizione sommaria (quartiere e zona) - pag. 3

Stato di possesso - pag. 4

Vincoli ed oneri giuridici - pag. 5

Altre informazioni per l'acquirente - pag. 6

Attuali e precedenti proprietari - pag. 6

Pratiche edilizie - pag. 7

Conformità edilizio/urbanistica)- pag. 8

Descrizione dei beni - pag. 8

Valutazione complessiva del lotto - pag. 10

Allegati alle CTU - pag. 13

Lotto: 01 corpo A
via Lessona, 5 - Milano - immobile al piano 3 + S2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA:

Identificativo corpo: A

➤ Identificazione al catasto

Via Lessona, 5 - corpo affacciante su cortile interno

Categoria: abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati catastali:

foglio 31, particella 118, subalterno 16, zona cens. 3, cat. A/3, Cl.1,

vani 5, RC € 400,25;

Descrizione A (da atto di provenienza) "appartamento sito al piano terzo composto da tre locali oltre i servizi, con annesso vano di cantina al secondo piano interrato."

Quota e tipologia del diritto:

Proprietario per la quota di 1/3 [REDACTED] CF

[REDACTED] + [REDACTED]
+ [REDACTED]

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/01/2007 Nota presentata con Modella Unica in atti dal 26/02/2007 Repertoria n.: 112874 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7564.1/2007)

Eventuali comproprietari: si come sopra elencati (tre proprietari)

COERENZE: dall'atto di provenienza del 31/01/2007:

"COERENZE DA NORD IN SENSO ORARIO: dell'appartamento: cortile comune, mappale 166 b e condominia di via Lessona n. 9; appartamento subalterno 17 e passaggio comune; appartamento subalterno 17, passaggio comune e vano scala; cortile comune e mappale 166 b;
Della cantina: condominio di via Lessona n.9; cantina subalterno 2; passaggio comune; cantina subalterno 18.

COERENZE VERIFICATE DAL SOTTOSCRITTO come segue: appartamento - altra proprietà, stessa proprietà altra sub, scale comuni, cortile; cantina - altra proprietà, altra cantina medesima condominio, corridoio cantine comune, altra cantina medesima condominio.

CTU : confermo quanto descritto nell'atto di provenienza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: l'immobile è ubicato nell'hinterland N-N/O di Milano, su via Lessona, che corre parallela, per un tratto, alla svincola autostradale di viale Certosa della A4 verso Torino/Venezia. Poco distante si incontra il sedime ferroviario (di Milano Certosa), mentre a nord/ovest di via Lessona si sviluppa il quartiere Quarto Oggiaro e il parco di Villa Scheibler. La zona è prettamente residenziale con scarsità di parcheggi dato che via Lessona è sulla direttrice Lessona/via Eritrea che conduce direttamente vs Milano Certosa e quindi occupata dalla viabilità pubblica dei bus.

Area urbanistica: residenziale ad altro traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio. All'interno della proprietà ci sono spazi dedicati agli autoveicoli ma non di pertinenza dell'immobile staggito.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza – *frequenti attività commerciali al minuto, un grande supermercato Esselunga di Certosa e un hard discount* - scuole elementari, scuole primarie, medie e superiori raggiungibili con mezzi di superficie.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Gallaratese, Musocco, Quarto Oggiaro, Villapizzone e Cascina Merlata oltre al grosso impianto di Rho Fiera e al centro ospedaliero Sacca.

Collegamenti pubblici e privati: La zona è situata sulla direttrice in uscita da Milano della linea 57, su gamma, e sulle linee 14 e 2 da Milano centro.

Attrazioni storiche/verde: campagna circostante, parco di Villa Scheibler, Parco Franco Verga

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO

A seguito di richiesta inoltrata il 27/12/2017 alla Direzione Provinciale II di MILANO non sono pervenute segnalazioni relative a contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutata e gravanti sui beni in pignoramento:

"Si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione a nome dei signori, [REDACTED] Direzione Provinciale II di Milano"

Note: Il sopralluogo/accesso al bene si è svolto il 12/03/2018 in presenza del sottoscritto, del custode giudiziaria (collaboratore dell'avv. Compachio) e del sig. [REDACTED] che ci ha mostrato l'appartamento, unica abitante dell'immobile, dei tre esecutati, al momento dell'accesso. Gli altri due esecutati non erano presenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna e non segnalati

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: /*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura : desunti dal Certificato Notarile del 30/10/2017 ai sensi Art. 18 DPR 115/2002 redatto dal notaio Antonio Tratta in Pavia e verificata con Ispezione Ipotecaria n. T270672 del 14/05/2018, condotta dal sottoscritto CTU nel periodo dall' 01/01/1967 al 14/05/2018

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione del 21/02/20037 - Registro Particolare 2876 Registro Generale 13038 in forza di mutuo Notaio Giovanni Averaldi Rep. 112875/39773 del 31/01/2007 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO contro

[REDACTED] + [REDACTED] a favore di Unicredit Banca Spa con sede in Bologna CF 12931320156, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare;

4.2.2 Trascrizioni:

PIGNORAMENTO - Nota Trascrizione del 06/09/2017 - Registro Particolare 42770 Registro Generale 63089 Tribunale di Milano Repertoria 28098 del 31/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di Unicredit Banca Spa ROMA CF 0348170101 gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare;

4.2.3 Annotazioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione Ipotecaria n. T270672 del **14/05/2018**

4.3 MISURE PENALI

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è inserito in un condominio posto nel cortile interno di via Lessona, 5. Qui di seguito le informazioni ottenute dall'amministratore:

Spese CONDOMINIALI SCADUTE:

CONSUNTIVO GESTIONE 2017 A DEBITO EURO 3.475,99

PREVENTIVO 2018 SCADUTO AD OGGI A DEBITO EURO 1.362,30

Millesimi : non comunicati dall'amministratore

Totale spese pregresse: **4.838,29 €** (comunicate a mm.re arch. Iannacone 15/05/18)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si ascensore al piano e rampa con adeguata pendenza in entrata (cortile)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: presente attestata valida fino al **07/02/2024** (allegata *facsimile* in ALLEGATI ALLA CTU)

Indice di prestazione energetica: 188,50 kWh/mq/a

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

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a sua carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali e precedenti (ventennio):

a seguito di quanto contenuta nel Certificato Natarile del 30/10/2017 ai sensi Art. 18 DPR 115/2002 redatto dal notaio Antonio Trotta in Pavia (aggiornato al 27/10/2017) e delle ispezioni effettuate nei registri immobiliari catastali, aggiornate al **14/05/2018** l'esperto ha accertato la successione dei trasferimenti dei beni immobiliari pignorati e la continuità delle loro trascrizioni,

come segue:

- **Proprietari attuale:** [redacted] + [redacted] + [redacted] + [redacted] come da **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 31/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti del 26/02/2007 Repertorio n.112874 Rogante: AVEROLDI GIOVANNI Sede: MONZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7564.1/2007)
- **Proprietari precedenti:** [redacted] 1/4 diritto di piena proprietà, [redacted] 1/4 diritto di piena proprietà, in forza dei seguenti titoli: quanto alla quota di 1/4 delle diritto di piena proprietà alla signora [redacted] in forza di acquisto a rogito notaio Michele Zanusa in data 23/11/1976 rep. n. 186936/17870, trascritto a Milano il 15/12/1976 ai nn. 25660/20659; Quanto alla rimanente quota di 1/4 del diritto di piena proprietà il capo alla signora Conizzaro Carmela, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme del notaio Giovan Giuseppe Cortese in data 3/12/1990, repertorio numero 57581/6353, trascritto a Milano il 9/1/1971 ai nn.1618/1282; Quanto alla quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in capo alla signora [redacted] [redacted], in forza di acquisto a rogito notaio Teresa Palumbo in data 20/12/1993, rep. n. 31355/1723, trascritto a Milano il 30/12/1993 ai nn. 44099/29939. Con atto a rogito notaio Gian Vincenzo Pisa in data 16/12/1999, rep. n. 26108, trascritto a Milano il 4/1/2000 ai nn. 274/198 la quota di comproprietà della signora [redacted] [redacted] sull'immobile in oggetto veniva acquistata dalla signora [redacted] [redacted] sopra generalizzata, la quale consolidava pertanto l'intero diritto di piena proprietà."

7. PRATICHE EDILIZIE

Il 02/03/2018 è stata richiesta visura degli atti originari (Atti di Fabbrica) all'Ufficio Tecnico del Comune di MILANO; il 9/05/2018 si è avuto accesso ai documenti degli Atti di Fabbrica presso il comune di Milano.

Dal confronto della planimetria catastale depositata il 12/03/1963 richiesta il 12/3/2018 non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rilevato dal CTU durante l'accesso del 12/03/2018 il che sta a significare che fino ad oggi dal 1963 non sono state apportate effettive modifiche tali da rendere necessaria un'autorizzazione comunale. Ciò è oltre al ventennio precedente al pignoramento.

Si sono riscontrati i seguenti passaggi concessari e documentazioni:

- Licenza Edilizia 162/62 – costruzione edificio, atti 80924/2329/61
- Licenza Edilizia 192/71 - Modifiche interne facciate, variante su opere ammezzate
- Disegni allegati alle Licenze Edilizie 11.09.1962

➤ Progetto Tipa Approvata 8/06/1961

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA: SI (vedi punto precedente)

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA: SI

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvazione: Pubblicazione: tavole aggiornate relative alla Delibera di C.C. n.24 del 11/09/2017
Zona omogenea:	ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo III) Tav. R.02 Var Indicazioni Morfologiche + Tav. R.06 Var – Vincoli di tutela e salvaguardia ambientale
Strumento urbanistico adottato:	PGT (vedi ALLEGATI ALLA CTU - ES TRATTI PGT - Piano delle Regole)
In forza della delibera:	vedi sopra
Immobile soggetto a convenzione:	/
Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	/
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO – zona a sensibilità paesaggistica bassa, senza presenza di vincoli di Tutela e Salvaguardia del territorio
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Lotto: 01 corpo A
via Lessona, 5 - Milano – immobile al piano 3 + S2

8. DESCRIZIONE DEI BENI

Superficie complessiva di circa mq 66,87

L'unità immobiliare è posta al piano terzo e 2 int. (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /

Ha un'altezza utile interna rilevata di 289 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra + 1 sottotetto + cantinati

Categoria: abitazioni di tipo CIVILE (A3)

Stato di manutenzione generale: manutenzione discreta del bene specifico, discreta del complesso;
Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione generale
solo piccole riparazioni interne da eseguire (*ciò internamente al bene staggito*); nelle parti esterne
(*cortile e facciate*) dell'unità in pignoramento andrebbero effettuati minimi lavori di manutenzione ordinaria e ritinteggiatura (*facciate*).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture

Strutture: fondazioni perimetrali a travi continue, quelle di spina su plinti; pilastri e travi in cemento armato; i solai di copertura di tipo misto con travi in cemento armato e laterizi tipo STALB. I tavolati divisorii e di tamponamento sono realizzati in mattoni forati.

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente, materiale: vetro singolo, legno, protezione: scuri, materiale protezione: policarbonato grigio chiaro, condizioni: discrete
Portone esterno:	in acciaio-alluminio chiaro (<i>androne</i>)
Pareti esterne	materiale: muratura laterizi forati senza intercapedine/isolante e rivestimento - facciata esterna: intonaco plastico color beige con marcapiano più scuri, condizioni: discrete - da ripinturare in alcuni punti - NB: in base alle misurazioni in loco e ai caratteri tipologici dell'architettura dell'edificio le pareti esterne si stimano essere di una spessore di 25/30 cm. Dai progetti depositati in comune non si deducono le stratigrafie ma solo gli spessori in scala, che sono poco indicativi sulla loro composizione). <u>Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore e la stratigrafia.</u>
Pavim. interna	Misto: marmette di pezzatura mista posate alla Palladiana in buone condizioni Materiale rivestimento bagno: tessere 2x2 in ceramica tonalità varie.
Plafoni	materiale: stuccatura pitturata bianco, pareti bianche/pesca condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: rivestita in legno finitura noce (abitazione), no blinda

Impianti (conformità e certificazioni) NON FORNITE

Impianto elettrico: NON FORNITA

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	<i>(edificazione)</i>
Impianto a norma	Da certificare

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non mostrata
Citafono	SI, presente
Esiste impianto di riscaldamento	SI - centralizzato
Tipologia di impianto	ad irraggiamento, i radiatori ghisa modulari NON dotati di valvole di ritenzione e contabilizzatori <u>sono presenti 5 radiatori da munire di valvole e contabilizzatori</u>
Stato impianto	Buono alla vista (<i>radiatori e giunti</i>)
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	non mostrata
ACS PRESENTE	Si presente, Vaillant Turbo Mag discreto stato funzionante, non presente prova fumi e biennale revisione CT.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si sono considerate le superfici lorda calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile - residenziale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

9.1 Criterio di stima:

Analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare). Si è considerato anche

l'effettivo stato di conservazione e cura della struttura.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari: indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/a osservatori del mercato immobiliare della zona;
 - Banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare suburbana – Quarto Oggiaro/Sacco - Cod. Zona E8 – Microzona: 0 - Civile/residenziale; Anno 2017 Semestre 2
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA Quarto Oggiaro – compravendita - 1° semestre 2017 – centro – oltre 40 anni da ristrutturare
 - Borsino Immobiliare aprile 2018 Quarto Oggiaro, Roserio, Amoretti
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): come da allegati alla procedura:
- Agenzia Entrate Territorio €/mq 1.400 – 1.550 - a appartamenti economici normali
 - TeMA Osservatorio Immobiliare €/mq 1.400 – 1.800 – appartamenti
 - Agenzia di zona (Segrate via Grandi) €/mq 1.218 – 1.800 a appartamenti
 - Borsino immobiliare €/mq 1.306 (economica – fascia media) – a appartamenti

9.3 Valutazione COMMERCIALE corpi:

A. abitazione(A/3)

% DI CALCOLO	Destinazione	sup lorda	coeff	Sup. reale equivalente di calcolo
	appartamento 2°P	65,57	1	65,57
	balcone	2,22	0.20	0,44
	Cantina	4,33	0.20	0,86
	TOTALE abitazione	66,87		

Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

Metratura totale lorda valutata: mq 66,87

Sulla scorta di quanto sopra considerato e soprattutto para metrando valori e stato di conservazione dell'immobile e infine considerando la posizione dell'appartamento rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperta ha ritenuto equa per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori famiti dalla letteratura di riferimento, attestandosi in linea alle valutazioni di mercato per le condizioni di manutenzione del bene, considerando anche le sporadiche offerte di abitazioni all'asta della zona ed eventuali piccoli ripristini:

Valutazione €/mq 1.500 abitazione

Destinazione	sup. Equivalente	Valore intero medio	Valore di stima arrotondato
Residenziale	66,87	100.305,00	100.500,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5%)	€ 5.025,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (<i>comunicate dall'amm.re del condominio</i>):	€ 4.838,29
Spese tecniche di regolarizzazione impianti (certificazioni):	€ 600,00
N.B. Adeguamento radiatori: si è considerata l'installazione delle valvole di ritenzione e dei contabilizzatori - <i>obbligatori dal 30/6/17 - (decreto legislativo 102/2014)</i> : 5 radiatori x 140 €/cad + intervento € 300	€ 1.000,00
Totale decurtazioni di cui sopra:	€ 11.463,29

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Totale di mercato dei immobili	€ 100.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (<i>arr. x difetto</i>) allo stato libero	€ 89.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupata" - 12% (<i>arr. x difetto</i>)	€ 78.000,00

Data redazione finale:
15-05-2018

L'esperto alla stima
arch. Emanuele Bianchi

10. ALLEGATI ALLA CTU

1. PLANIMETRIA - ESTRATTO DI MAPPA - SUPERFICI LORDE CALCOLATE
2. Richiesta AGENZIA ENTRATE affitti LIBERO
3. ATTO DI PROVENIENZA, TRASCRIZIONE E ATTO NOTORIETA'
4. APE FG 31 MAPP 118 SUB 16
5. DOCUMENTI COMUNALI - LICENZE EDILIZIE - TAVOLE PROGETTUALI
6. ESTRATTI PGT - Piano delle Regole
7. ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01 01 1967 al 14 05 2018
8. RISPOSTA AMMINISTRATORE SPESE
9. VISURA STORICA
10. ALLEGATO FOTOGRAFICO 1981 2017
11. DICHIARAZIONE 1981 2017
12. LIQUIDAZIONE 1981 2017