

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**Unicredit Family Financing Bank Spa**  
contro:

N° Gen. Rep. **3545/2010**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2014

Giudice delle esecuzioni:  
**Dott.ssa FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotto: Appartamento**

Esperto alla stima: **Arch. Michele Grippa**  
Codice fiscale: GRPMHL72R04F205E  
Partita IVA: 03861320962  
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano  
telefono: 02 89070660  
fax: 02 49665030  
email: [arch.grippa@virgilio.it](mailto:arch.grippa@virgilio.it)



**Beni in Milano (Milano)**

via Luigi Torelli n.5

**Lotto: Appartamento**

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: APPARTAMENTO- MONOLOCALE.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Luigi Torelli n.5**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:  
separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

indirizzo: Eugenio Torelli 5, piano 3, foglio 186, particella 183, subalterno 710, categoria  
A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita € 127,82

Derivante da: Variazione del classamento del 09/02/2008 n. 9112 .1/2008 in atti dal  
09/02/2008 (protocollo n. MI 0116689)

Confini: corridoio comune, appartamento int. 73, via Calabria e appartamento int. 51.

**(visura/schede catastali - all.1)**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non corrispondono gli indirizzi in quanto lo  
stabile è ubicato in via LUIGI TORELLI e non in via EUGENIO TORELLI VIOLLIER

Regolarizzabili mediante: Si potrà prevedere la variazione della scheda catastale -  
variazione toponomastica

Note: a partire da € 150,00 a discrezione del tecnico

Non si dichiara la conformità catastale



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, lo scrivente esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Milano, per la richiesta della visura e della scheda catastale dell'immobile in oggetto, al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. della proprietà immobiliare pignorata. Lo scrivente provvedeva, altresì, alle opportune verifiche tecnico - urbanistiche ed edilizie presso i competenti Uffici dai quali attingeva tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

In seguito veniva attentamente esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale deposita in atti, allo scopo di verificarne la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate presso gli uffici competenti.

Successivamente, in data 27 marzo 2014 alle ore 9.00, il sottoscritto procedeva al sopralluogo sul posto come indicato sulla racc. A/R ricevuta dal soggetto pignorato. Il sottoscritto riusciva quindi a prendere visione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, oltre che ad effettuare un'ispezione all'esterno dell'immobile al fine di assumere quanti più elementi utili alla individuazione e descrizione del bene.

**(Racc. A.R - all.2)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Attrazioni paesaggistiche:** NO

**Attrazioni storiche:** NO

**Principali collegamenti pubblici:** 90 circolare destra 200 m, Metropolitana, fermata Zara M3/M5 1 km c/a, Linea 2 200 m, 91 - circolare sinistra 250 m, S2 - Rogoredo 150 m

**Servizi offerti dalla zona:** commercio al dettaglio (buona quantità ), scuole, ristorazione (buona )

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO- MONOLOCALE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Luigi Torelli n.5**

Occupato da senza alcun titolo autorizzativo. Non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

Note: Inquiline maggiorenni di nazionalità marocchina che, senza alcun titolo, occupano l'appartamento oggetto di pignoramento.

**(verifica contratti affitto - all.3)**



---

#### 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 a favore di Unicredit Family Financing Bank Spa c/o Studio Legale contro derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 150.000,00 - Importo capitale: € 100.000,00 rogito Notaio E. ferrari di Milano in data 16/04/2007 ai nn 133500/9589 - iscritto/trascritto a Milano1 in data 04/05/2007 ai nn. 32102/7666  
Note: Durata anni 30

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit Family Financing Bank Spa c/o Studio Legale  
iscritto/trascritto a Milano in data 29/10/2010 ai nn. 64762 42155  
senza indicazione di somma

###### 4.2.3

Altre trascrizioni: Nessuna.

###### 4.2.4

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**(Elenco trascrizioni, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie- all.4)**

---

#### 5.ALTE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

---

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO- MONOLOCALE**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Luigi Torelli n.5**

Spese medie annue € 306,20 / anno

Spese già deliberate, ma non ancora scadute (ultimi due anni)

rata 1 – 2014: 61.24

conguaglio precedente 1795.91

Spese scadute 1857.15

**(consuntivo spese condominiali - all.5)**



Certificato energetico non presente

Note classe energetica: l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, per tale motivo non si può rilasciare il certificato energetico, ai sensi del punto 9.6 della DGR VIII/8745, infatti: "l'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'ACE è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento".

---

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

---

##### **ATTUALE Titolare/Proprietario:**

- in regime di separazione dei beni. In forza di atto di compravendita a rogito E. Ferrari in data 16/04/2007 ai nn. 133500/9589 trascritto a Milano 1 in data 04/05/2007 ai nn. 32101/18201

##### **PRECEDENTE Titolare/Proprietario:**

(1/6); (2/6); (1/6),  
(1/6); (1/6); (1/6) | **ante**  
**ventennio** In forza di atto di assegnazione.

##### **PRECEDENTE Titolare/Proprietario:**

(1/1) In forza di divisione immobiliare trascritto a Milano in data 18/12/1998 ai nn. 44468/30442

##### **PRECEDENTE Titolare/Proprietario:**

dal **23/10/2001 al**  
**04/05/2007** In forza di atto di compravendita a rogito S. Luppi in data 23/10/2001 ai nn. 44089 trascritto a Milano 1 in data 29/10/2001 ai nn. 68669/47337

**(Atto di compravendita - all.6)**



**7.PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano), Via Luigi Torelli n.5****Identificativo:** permesso di costruire

Infestazione: pratica 1315/2007

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: servizio igienico realizzato in monolocale di 17,42 mq. - miglioria igienico abitativa in deroga art. 252 r.e.

Presentazione in data 15/02/2007 al n. di prot. N. 86872/2007

NOTE: pratica sospesa

**(Pratica edilizia- all.7)****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in data 31/03/2010 successivamente alla vendita dell'immobile avvenuta nel 2007, lo sportello unico per l'edilizia del comune di Milano, inviava al sig. \_\_\_\_\_ (ex proprietario ed esecutore delle opere) € \_\_\_\_\_ (progettista delle opere) una comunicazione con

richiesta di integrazione e correzione di alcune irregolarità e in particolare:  
1) integrazione con scheda del classamento relativa alla scheda catastale da cui si desume la consistenza e destinazione d'uso.

2) indicare il piano dell'unità immobiliare

3) correzione del nome della via, da Torricelli a Torelli

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova dia in sanatoria

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio: chiusura dia in sanatoria

Note: L'articolo 36 del Dpr. 380/2001 prevede la possibilità di sanare un'opera realizzata senza titolo o in difformità da esso ma che risulta comunque conforme alle prescrizioni urbanistiche nei modi e con i costi che seguono:

presentazione e/o integrazione della DIA in sanatoria in comune a partire da 1.500,00 € (a discrezione del tecnico incaricato);

Variazione della sola toponomastica della scheda catastale che riporta il nominativo della via Eugenio Torelli Violler da sostituire con via Luigi Torelli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Governo del Territorio:	Norme tecniche di attuazione: Piano delle Regole
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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4] APPARTAMENTO- MONOLOCALE**

Lo stabile in cui è presente l'immobile risale ad epoca antecedente il 1967 (si suppone possa risalire ai primi anni del 900) e presenta finiture generali di tipo civile con un corpo di fabbrica composto da un unico blocco disposto ad angolo.

L'immobile di quattro piani fuori terra senza ascensore, presenta tre affacci principali: su cortile, su via Torelli e su via Calabria.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: 00000000000 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva (commerciale) di circa mq **21**

è posto al piano **3**

L'edificio è stato costruito nel inizi 900 ,ha un'altezza interna di circa 300 cm

E' composto da n. 4 fuori terra piani complessivi

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali: La struttura portante è di tipo misto, presenta murature perimetrali portanti in mattoni pieni, mentre le solette sono in travi e pignatte o di legno.

Componenti edilizie e costruttive: L'accesso al corpo di fabbrica, ove è inserito il piccolo monocale oggetto di questo pignoramento, è ubicato nella zona cortilizia ed è comune anche alle altre unità immobiliari.

Le facciate dell'edificio risultano intonacate e finite con tinteggiatura, La copertura del corpo di fabbrica è a doppia falda con tegole marsigliesi di finitura. Le scale comuni (alzate e pedate) d'accesso all'unità immobiliare, presentano pedate in pietra.

Complessivamente le finiture delle parti comuni e degli esterni, sono di tipo civile e nel loro complesso presentano un mediocre stato di conservazione e manutentivo.

L'appartamento è situato al piano terzo ed è composto da un unico locale con un piccolo bagno disimpegnato.

Parti private: Il locale w.c risulta disimpegnato.

Il bagno è dotato di sanitari ed impianti di epoca non recente ma risultano funzionanti



anche se in mediocre stato manutentivo. Il bagno e il disimpegno presentano un rivestimento ceramico sia a pavimento che a parete (monocottura) in scarso stato manutentivo.

Le pareti perimetrali e le partizioni interne sono intonacate e finite con stabiilitura, finteggiate e in mediocre stato manutentivo.

L'unità immobiliare, non è dotata di impianto di riscaldamento di tipo centralizzato ne autonomo. E' presente solo uno scaldabagno elettrico

Infissi interni

tipologia: **a battente** - materiale: **legno e vetro** - condizioni: **pessime**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** - coibentazione: **inesistente** - rivestimento: **intonaco di cemento** - condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di granigliato** - condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **a rampe parallele** - rivestimento: **granito** - condizioni: **da normalizzare**

Impianti

Elettrico: tipologia:**sottotraccia** - condizioni:**pessime** - conformità: **non a norma**

Gas: tipologia:**con tubazioni a vista** - alimentazione:**metano** - conformità:**da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Trattandosi di monolocale il suo valore/mq viene aumentato anche se non in modo rilevante visto o stato di degrado in cui si trova la palazzina e l'appartamento oggetto di esecuzione.				
		<b>21,00</b>		<b>21,00</b>





**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano, Ufficio tecnico di Milano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Bollettino OSMI borsa immobiliare; agenzia del territorio, agenzie immobiliari.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1700,00

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	
APPARTAMENTO-MONOLOCALE		21,00	21,00	35.700,00	35.700,00
				<b>35.700,00</b>	<b>35.700,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 1% 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: € 367,00

Pratica edilizia in sanatoria (chiusura di quella sospesa): € -1500,00

Modifica della toponomastica della scheda catastale: € -150,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **33.683,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **33.683,00**

Data generazione:  
22-05-2014 10:05:40

L'Esperto alla stima  
**Arch. Michele Grippa**



**ALLEGATI**

Si allegano in calce alla relazione peritale:

1. **Visure, planimetrie catastali**
2. **Raccomandate con ricevuta di ritorno**
3. **Richiesta contratti affitto – agenzia entrate**
4. **Elenco trascrizioni, sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie**
5. **Consuntivo spese condominiali**
6. **Atto di compravendita**
7. **Pratica edilizia**
8. **Descrizione bene/identificazione catastale**
9. **Foto/planimetrie**

