

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Unipol Banca S.p.A.

contro:

Creditore intervenuto:
A2A Energia S.p.A.

N° Gen. Rep. **597/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 dicembre 2018 ore 11.10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**
Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Zoppi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: arch. Ennio Marco Barone
Albo Architetti Provincia di Milano: 4534
Albo CTU Tribunale di Milano: 11973
Codice fiscale: BRNNMR53S23F205P
Partita IVA: 07735600962
Studio in: Via Pietro Micca 104c – Legnano (MI)
Telefono: 3356798337
Fax: 0331592846
Email: ennio.barone@gmail.com
PEC: barone.4534@oamilano.it



Bene in Milano (MI) - 20157
via Valsassina 22 piano 2-S1 - scala B
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Quota e tipologia del diritto**

Comproprietà dei seguenti soggetti e relative quote:

1. _____ (c. _____, nato a _____) quota di ½, in regime di comunione legale.
2. _____ (c. _____, nato a _____) quota di ½, in regime di comunione legale.

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Comune di Milano (cod. F205): foglio 10, particella 41, subalterno 29, piano 2-S1, scala B, Classe 2, Vani 5,5 – superficie catastale 80 mq, – totale escluse aree scoperte mq. 79 – rendita € 525,49 – via Valsassina n.22 (già via Orsini 60).

Coerenze e Confini

In senso orario, come da atto di pignoramento:

- **appartamento:** pianerottolo e vano scala comuni, area comune, proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi;
- **cantina:** proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, area comune.

Conformità catastale

La planimetria catastale presentata in data 30/12/1958 non risulta conforme allo stato dei luoghi riscontrato al momento del sopralluogo. In particolare, è stata modificata la superficie della cucina e, di conseguenza, della camera adiacente, spostando il tramezzo divisorio fra i due ambienti a favore della prima e creando una porta di accesso a quest'ultima nel corridoio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona: periferica suburbana (Quarto Oggiaro, Sacco). Presenza di mezzi pubblici di superficie e diversi esercizi commerciali nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi adeguati.

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

Servizi offerti dalla zona: diversi esercizi commerciale al dettaglio nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: autobus di superficie linea 40 (a circa 200 m.).

3. STATO DI POSSESSO

Stato dei beni al momento del sopralluogo

L'accesso è avvenuto in data 14/06/2018 alla presenza del Custode Giudiziario, avv. Andrea Zoppi. Per i debitori, era presente il signor _____ cittadina

_____ identificato con C.I. _____

Dai certificati anagrafici reperiti presso il Comune di residenza dei debitori, risulta che:

- _____ è residente in via Valsassina 22, Milano (MI) e la sua famiglia anagrafica è composta, oltre che dalla stessa persona, da _____

_____ il _____

_____ il _____

- _____ residente in via Valsassina 22, Milano (MI) e la sua famiglia anagrafica è _____



composta, oltre che dalla stessa persona, da

Opponibilità ai terzi (esistenza contratti di locazione)

- Nessuna. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Legnano, a seguito di relativa istanza del 30/05/2018, protocollata al n.2018/129486, ha comunicato che non sono in essere contratti di locazione in cui i debitori appaiono come danti causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:
Nessuno.
- Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno.
- Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** nn.41467/9771 del 10/06/2005 a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO), Cod. Fisc. 03719580379, contro (quota 1/2) e (quota 1/2). Atto Notaio Maurizio Silocchi del 03/06/2005, Rep. n. 228795/20265 per Euro 410.000,00; Importo capitale Euro 205.000,00Lire (durata 25 anni).
- **Ipoteca giudiziale** art.8875 del 12/07/2017 a favore di A2A Energia S.p.A. con sede in Milano (MI), Cod. Fisc. 12883420155, contro (quota 1/2). Atto giudiziario Tribunale di Milano del 09/11/2016, Rep. n. 27059/2016, per Euro 10.000,00; importo capitale Euro 5.068,17.

Trascrizioni:

- **Pignoramento** a favore di Unipol Banca S.p.A. con sede in Bologna (BO) contr (1/2), (1/2), trascritto a Milano 1 in data 06/04/2018 ai nn. 28499/20388, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 17/03/2018, Rep. n. 3261.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.3 Misure Penali:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.450,00 €.
- **Spese straordinarie:** non sono state comunicate spese straordinarie deliberate.
- **Spese condominiali scadute ed insolte:** come da comunicazione dell'Amministratore di condominio, alla data del 31/12/2017: 7.049,53 €.
- **Millesimi di proprietà, come da titolo di provenienza:** 25,2000
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno.
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.
- **Avvertenze ulteriori:** nessuna.

NOTA. Il futuro aggiudicatario dovrà richiedere all'Amministratore di Condominio la situazione debitoria, per gestione ordinaria e straordinaria, aggiornata alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolari/Proprietari:

- [redacted], 2 indiviso) in comunione legale dei beni;
- [redacted] ? indiviso) in comunione legale dei beni.

La proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita, a rogito notaio Maurizio Silocchi di Milano, in data 03/06/2005, Rep. n. 228794/20264; trascritto a Milano 1 in data 10/06/2005 al n. 41466/22894.

Vendono: [redacted]

Cronistoria:

Anteriormente al ventennio:

- l'immobile in oggetto risultava intestato ai coniugi in comunione legale
nato a [redacted] od. Fisc. [redacted] in forza di
atto di cessione del notaio Adriano Fiore, in data 12/04/1984, Rep. n. 38919, registrato
a Milano in data 27/04/1984 al n. 26428 e trascritto a Milano 1 in data 10/05/1984
all'art. 16215.
Cede: Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Milano, Cod. Fisc.
01349670156.
- Successione del defunto [redacted], deceduto in data [redacted], registrata
in data 13/12/2000 presso l'Ufficio del Registro di Milano al Rep. n. 6300/98 e trascritta
in data 04/03/2002, art. 10623, in base alla quale la porzione immobiliare del de cuius
si è devoluta a favore di:
 - [redacted] coniuge ed erede, per la quota di 1/6 di piena proprietà;
 - [redacted] figlia ed erede, nata a [redacted] Cod.Fisc. [redacted]
 - [redacted], per la quota di 1/12 di piena proprietà;
 - [redacted] figlio ed erede, nato a [redacted] od.Fisc. [redacted]
 - [redacted], per la quota di 1/12 di piena proprietà;
 - [redacted] figlia ed erede, nata a [redacted] d.Fisc. [redacted]
 - [redacted], per la quota di 1/12 di piena proprietà;
 - [redacted], figlio ed erede, nato a [redacted] d.Fisc. [redacted]
 - [redacted] la quota di 1/12 di piena proprietà.

Nota: risulta trascritta accettazione tacita di eredità, in data 10/06/2005, art. 22892, in
forza di atto a rogito notaio Maurizio Silocchi di Milano, del 03/06/2005, Rep. n.
228794/20264, col quale i signori [redacted]
[redacted] accettano l'eredità di [redacted]
- Successione della defunta [redacted] deceduta in data [redacted] registrata
in data 08/04/2003 presso l'Ufficio del Registro di Milano al Rep. n. 14380/2001 e
trascritta in data 06/09/2005, art. 40447, in base alla quale la porzione immobiliare del
de cuius si è devoluta a favore di:
 - [redacted], figlia ed erede, nata a Milano (MI) il 06/02/1954, Cod.Fisc. [redacted]
 - [redacted] ed erede, nato a [redacted] d.Fisc. [redacted]
 - [redacted], per la quota di 4/24 di piena proprietà;
 - [redacted] figlia ed erede, nata a [redacted] Fisc. [redacted]
 - [redacted], per la quota di 4/24 di piena proprietà;
 - [redacted] figlio ed erede, nato a [redacted] d.Fisc. [redacted]
 - [redacted] la quota di 4/24 di piena proprietà.

Nota: risulta trascritta accettazione tacita di eredità, in data 10/06/2005, art. 22893, in
forza di atto a rogito notaio Maurizio Silocchi di Milano, del 03/06/2005, Rep. n.
228794/20264, col quale i signori [redacted]
[redacted] accettano l'eredità di [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE - CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'edificio dove è ubicato l'appartamento in esame è stato realizzato ante 1 settembre 1967.
Licenza per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di Milano Ripartizione Edilizia Privata in data
18/08/1958 ai nn.66056/14477/1958.

Abitabilità/agibilità:

Richiesta di abitabilità presentata dall'impresa appaltatrice al Sindaco del Comune di Milano
in data 30/01/1959.



Licenza di occupazione rilasciata dal Comune di Milano Ripartizione Edilizia Privata in data 16/10/1963, a decorrere dal 05/05/1960, in atti ai nn. 51790/11056.

7.1 Conformità edilizia.

Si evidenzia come sussista una non conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale di impianto del 30/12/1958, che rispecchia quanto previsto nella tavola grafica della Licenza Edilizia originaria.

In particolare, è stata modificata la superficie della cucina e, di conseguenza, della camera adiacente, spostando il tramezzo divisorio fra i due ambienti a favore della prima e creando una porta di accesso a quest'ultima nel corridoio.

La situazione potrà essere sanata presentando, in concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, pratica CILA in sanatoria per lavori già eseguiti e successivo aggiornamento scheda DOCFA, con indicazione delle pertinenze (cantina), non presenti nella scheda catastale.

I costi totali relativi a spese tecniche, diritti erariali, sanzioni e oblazioni comunali vengono stimati in Euro 2.500,00 circa.

7.2 Conformità urbanistica:

- Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio
- In forza della delibera del C.C. n. 16 del 22/05/2012. Pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n., 47 del 21/11/2012 (con aggiornamenti D.D. n. 43 del 25/11/2014 e D.I. n. 48 del 17/12/2014)
- Zona omogenea: ADR Ambiti contraddistinti da disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) – Tessuti urbani a impianto aperto (Art. 15.3)
- Norme tecniche di attuazione: Tav. R02 (Da 1A a 4C) - Indicazioni Morfologiche

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della procedura fa parte di un edificio composto da n. 5 piani complessivi di cui 4 fuori terra e 1 interrato, costruito ante 01/09/1967.

L'immobile non dispone di ascensore e non risulta accessibile a soggetti diversamente abili, data l'assenza di strutture atte al superamento delle barriere architettoniche.

Portone di ingresso a battente singolo in ferro verniciato e vetro. Condizioni buone.

Pavimentazione dell'androne in marmette di palladiana. Condizioni buone.

Scale a rampe parallele di marmo con ringhiera di ferro verniciato. Condizioni: buone.

Pareti in rivestimento plastico. Condizioni: buone.

STATO DI MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

L'intero fabbricato appare in condizioni generali buone.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è posto al piano secondo e vi si accede dall'androne dell'edificio tramite rampa scale. Risulta composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, servizio igienico (attrezzato con lavabo, WC, bidet e vasca), balcone e annesso vano cantina al piano cantinato, identificato con targhetta n.13.

Superficie complessiva: mq. 84,65

Altezza interna dell'appartamento: m. 2.84.

STATO DI MANUTENZIONE DELL'APPARTAMENTO

Lo stato manutentivo dell'appartamento è sufficiente con diverse dotazioni dell'epoca.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'APPARTAMENTO

Componenti edilizie e costruttive

Porta di ingresso Blindata di classe di sicurezza 2.
Condizioni: buone.

Infissi esterni Tipologia: finestre e portafinestra di legno verniciato e vetrocamera, con apertura alla francese; oscillobattente in cucina e bagno.
Tapparelle avvolgibili in legno.
Condizioni: buone.



Infissi interni	Tipologia: a battente di legno naturale tamburato. Condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna	Materiale: parquet in PVC incollato alla preesistente pavimentazione in due camere e nel corridoio di ingresso. Mattonelle di graniglia nella terza camera e in cucina. Ceramica incollata alla preesistente pavimentazione in bagno. Condizioni: sufficienti.
Pareti e plafoni	Materiale pareti: tappezzeria in carta in due camere. Intonaco finteggiato negli altri locali. Materiale plafoni: intonaco tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Rivestimenti	Piastrelle di ceramica in bagno e in cucina. Condizioni: sufficienti.
Impianti:	
Citofonico	Presente e funzionante. Condizioni: sufficienti.
Elettrico	Tipologia: sottotraccia tensione: 220V Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Condizioni: sufficienti . Conformità: non a norma a causa della presenza di diversi cavi a vista.
Riscaldamento	Impianto centralizzato dell'epoca.
Termico - idraulico	Sottotraccia con radiatori in ghisa senza termovalvole. Acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas in cucina, da verificare se a norma.
Gas	Metano con tubature di rame a vista

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELLA CANTINA

Componenti edilizie e costruttive

Porta	Tipologia: legno massello con catenaccio e lucchetto. Condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna	Materiale: graniglia economica sulle scale di accesso al piano interrato, battuto di cemento nel resto. Condizioni: sufficienti.
Pareti	materiale: muratura con intonaco rustico. Condizioni: sufficienti.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale complessiva, arrotondata al mq. per eccesso o per difetto, è calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, balconi al 50%, pertinenze al 25%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda in m ²	Coeff.	Superficie equivalente in m ²
Residenziale	Sup. lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
Balconi	Sup. lorda di pavimento	3,8	0,50	1,90
Cantina	Sup. lorda di pavimento	15,00	0,25	3,75
Totale:				84,65

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° semestre 2017

Comune: Milano (MI) Zona: periferica (Quarto Oggiaro, Sacco)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**8.1 Criterio di stima:**

Valori di mercato praticati in zona, tenuto conto dell'attuale andamento di mercato, tenuto altresì conto dello stato di manutenzione/conservazione e applicando i coefficienti riduttivi indicati.

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;

Parametri medi di zona per destinazione residenziale abitazioni di tipo economico.

Altre fonti di informazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: da 1.400 a 1.550 €/mq

8.3 Valutazione corpi:**Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario €/m ²	Valore Complessivo €
Residenziale	79,00	1.450,00	114.550,00
Balcone	1,90	1.450,00	2.755,00
Cantina	3,75	1.450,00	5.437,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			122.742,50
Valore complessivo intero			122.742,50
Valore complessivo diritto e quota			122.742,50

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.: 7.725,00 €

Costi per regolarizzazione edilizia: 2.500,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: 2.900,00 €

109.617,50 €

Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non risulta comodamente e convenientemente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	109.617,50 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":	110.000,00 €
Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "occupato" (decurtazione per immobile occupato -15%):	93.500,00 €



Allegati

1. Nomina del CTU e giuramento;
2. Certificazione notarile;
3. Certificati anagrafici dei debitori;
4. Atto di provenienza;
5. Atto di pignoramento;
6. Atto di Intervento A2A Energia S.p.A.;
7. Trascrizione Pignoramento;
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate – Contratti Locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Estratti conto spese condominiali;
11. Visura storica;
12. Scheda Catastale;
13. Estratto di mappa;
14. Fotografie interni/esterni.

Data generazione:
15/10/2018

l'esperto alla stima
arch. Ennio Marco Barone

