

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: **Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **3159/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-04-2017 ore 9:45

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - abitazione

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: foglio 236, particella 249, subalterno 8

2. Stato di possesso

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: UNICREDITI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Arquà civico 21 - Milano (Milano) - 20131

Lotto: 1 - abitazione

Prezzo da libero: € 31.900,00

Prezzo da occupato: € 25.500,00

Beni in **Milano (Milano)**
via Arquà civico 21

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Milano, via Arquà civico 21

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Milano, via Arquà 21 - Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

nato in xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXX,

foglio 236, particella 249, subalterno 8,

indirizzo via Arquà 21, piano 1, comune Milano, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5, superficie 28 mq, rendita € 139,44

Derivante da: Diversa distribuzione spazi interni del 26/010/2006

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,21 / 1000

Confini, da nord in senso orario: ballatoio di accesso, w.c. condominiale e prop. di terzi, prop. di terzi al Mapp. 79, prop. di terzi.

Note sulla conformità catastale: Non si rilevano difformità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e l'ultima planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra, si dichiara la regolarità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel quartiere "Loreto", in zona 7 di decentramento urbano e più precisamente in via Arquà al civico 21, una via a senso unico di marcia che congiunge via Padova a via Palmanova.

L'area è caratterizzata da edifici di tipo economico/popolare.

La zona è completamente urbanizzata in quanto è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici).

Ottima la presenza di esercizi di vicinato, concentrati su via Padova.

Lo stabile sorge nei pressi del parco comunale Trotter.

Il quartiere è ben servito dai mezzi pubblici di superficie (linee n. 56 e 62) con i quali è possibile raggiungere agilmente il centro della città (zona Loreto - Corso Buenos Aires). La metropolitana più vicina dista circa 1.300 metri (linea M1 - fermata Rovereto).

Via Arquà è ben collegata anche con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale, accessibili tramite via Palmanova e la Tangenziale Est di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, popolare

Area urbanistica: residenziale, a traffico locale, con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi di vicinato (presenza buona), Scuole Elementari, medie e asilo, Uffici pubblici in genere, Ufficio Postale (nella via), parco Trotter

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: non di particolare rilevanza.

Attrazioni storiche: non di particolare rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie linee n. 56 e n. 62 (100 mt)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

In data 16/11/2016 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

L'immobile risultava occupato ed abitato dall'esecutato.

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione o comodato d'uso aventi come dante causa il soggetto esecutato.

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 annotata a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00 ;
A rogito di Notaio Monica BARSOTTI di Milano in data 20/02/2006 ai nn. 123710/8538 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 24/02/2006 ai nn. 14686/3045

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT S.P.A. contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 09/08/2012 ai

29/04/1999 ai nn. 20972/14260).

Dai registri immobiliari NON è presente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Lo scrivente ha depositato apposita istanza in Cancelleria in data 20/01/2017.

Proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 6/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 6/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 6/18)

Proprietari **dal 05/06/1994 al 01/08/1995.**

Successione legittima in morte del padre xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietario anteriormente al ventennio, deceduto il 05/06/1994, (denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro in data 26/06/1997 ai nn. 96/346 e trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 29/04/1999 ai nn. 20973/14261).

Dai registri immobiliari NON è presente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Lo scrivente ha depositato apposita istanza in Cancelleria in data 20/01/2017.

Proprietari:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 6/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 6/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 2/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 2/18)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 2/18)

Proprietari **dal 01/08/1995 al 31/05/2000.**

Successione legittima in morte del xxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il 01/08/1995, (denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del registro in data 01/08/1995).

Accettazione dell'eredità a rogito Notaio MEZZANOTTE di Milano in data 10/05/1996 ai nn. 125155/10757 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 1 in data 07/06/1996 ai nn. 19525/14758 relativamente ai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Accettazione dell'eredità a rogito Notaio MEZZANOTTE di Milano in data 18/11/1995 ai nn. 122592 trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Milano 1 in data 07/06/1996 ai nn. 19524/14757 relativamente al sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Proprietaria:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (prop. 1/1)

Proprietari **dal 31/05/2000 al 20/02/2006.**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio BARSOTTI di Milano, in data 31/05/2000, ai nn. 93584; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 23/06/2000, ai nn. 32918/21881.

Proprietario:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato in Egitto (EE) il 23/07/1969 (prop. 1/1)

Proprietari **dal 20/02/2006 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio BARSOTTI di Milano, in data 20/02/2006, ai nn. 123709/8537; trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 24/02/2006, ai nn. 14685/8077.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

In data 21/11/2016 lo scrivente inoltrava una richiesta scritta all'Ufficio Visure del Comune di Milano, per visionare gli atti di fabbrica del bene in esame ed eventuali pratiche edilizie successive, relative

all'unità immobiliare pignorata.

In data 29/12/2016 il Comune di Milano, a mezzo lettera raccomandata, comunicava che riguardo eventuali titoli edilizi rilasciati successivamente alla costruzione del fabbricato in esame nulla figura essere stato depositato in Comune.

Successivamente, in data 27/01/2017, il Comune di Milano comunicava a mezzo mail che anche **gli atti di fabbrica relativi alla costruzione dello stabile di via Arquà 21 sono ad oggi IRREPERIBILI** in quanto facente parte di un ex comune di Turro. Nella medesima corrispondenza confermavano che nulla figura essere stato depositato in data successiva.

Le indicazioni fornite dall'Ufficio Visure sono in contrasto con quanto indicato sull'atto di provenienza (atto di compravendita Notaio BARSOTTI di Milano, stipulato in data 20/02/2006 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 24/02/2006 ai nn. 14685/8077) da cui si evince che lo stabile in questione è stato edificato in data antecedente il 1967 e che, per l'appartamento oggetto di pignoramento, è stata presentata una **Denuncia di Inizio Attività datata 03/07/2000 Prot. n.2691 per la formazione di un nuovo servizio igienico.**

Lo scrivente ha dunque contattato anche l'Ufficio Tecnico Zonale di competenza (Zona 2) il quale ha però evidenziato che presso i loro archivi sono presenti unicamente le pratiche edilizie depositate dal 1985 agli inizi del 2000 e dal 2013 ad oggi.

Tutto ciò premesso, dalla consultazione delle Carte Tecniche del Comune di Milano riferite all'anno 1965 è stato comunque possibile accertare che lo stabile in cui è inserito l'appartamento in esame risulta già edificato. Pertanto, si dichiara ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge n.47 del 28/02/1985 e dell'articolo 46 del D.L.vo 378/01, che **la costruzione del fabbricato è avvenuta in data antecedente al 1° Settembre 1967.**

Con riferimento alle modifiche successive, si conviene che **la pratica edilizia Prot. n.2691 del 03/07/2000, riportata nell'atto di provenienza, è ad oggi irreperibile.**

Dalla comparazione delle planimetrie catastali depositate agli atti, è stato possibile accertare che in data 26/01/2006, è stata effettivamente depositata una nuova planimetria catastale (prot. MI0047321 in atti dal 26/01/2006). Motivo della variazione era la formazione di un nuovo bagno cieco all'interno dell'unità immobiliare, in conformità con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo dallo scrivente. Prima di allora l'appartamento era servito esclusivamente da un bagno comune.

Visto quanto sopra, **si può affermare con ragionevole certezza che la pratica edilizia attualmente irreperibile sia relativa proprio alla formazione del nuovo bagno cieco, dichiarata con la denuncia di variazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 26/01/2006 e pertanto dichiarare la conformità edilizia dell'unità immobiliare pignorata.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015
Zona omogenea:	TUC/TRF: Tessuto urbano consolidato di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR): Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara al conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapolare [A5]** di cui al punto **Abitazione**

Il bene in esame è inserito in un contesto cortilizio riconducibile alla consona tipologia della casa di ringhiera milanese, con ingresso pedonale e carrabile da via Arquà.

Il complesso edilizio si eleva per cinque piani fuori terra. E' suddiviso in vani scala di tipo aperto e ballatoi esterni di distribuzione, da cui è possibile raggiungere le unità immobiliari.

Non è presente servizio di portineria.

Le facciate interne ed esterne sono intonacate a civile e si presentano in stato di conservazione e manutenzione mediocre. Il fronte prospiciente via Arquà è impreziosito da cementi decorativi.

L'unità oggetto di pignoramento è ubicata al primo piano senza ascensore.

Si compone di un monolocale con angolo cottura e un servizio igienico cieco.

L'altezza interna dei locali è di 3m circa.

In sede di sopralluogo si rileva che l'immobile è privo di generatore di calore e non risulta allacciato alla rete di distribuzione del gas. Presso l'immobile sono comunque presenti gli altri componenti dell'impianto di riscaldamento (radiatori in ghisa nel monolocale e nel bagno e sistema di distribuzione interno). La cottura dei cibi avviene mediante bombola del gas mentre l'acqua calda per usi sanitari è garantita da un boiler elettrico.

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 28,00 mq.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione nel 2000, mediante la realizzazione del servizio igienico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: via Arquà, 21 - Milano - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano primo ed ha un'altezza interna utile di circa 3m

L'edificio è stato costruito ante 1967. È composto da cinque piani complessivi, tutti fuori terra.

Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente

Condizioni generali dell'unità: finiture e dotazioni impiantistiche insufficienti e in condizioni di mediocrità.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno, vetro singolo**
 protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: presente un'unica porta, di accesso al bagno cieco.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Note: nel monolocale sono presenti piastrelle quadrate in tinta unica chiara disposte in diagonale. Il wc ha una pavimentazione in piastrelle dim. 20x20 colore azzurro.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: portone non di tipo blindato.
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse Note: La zona cottura e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco.

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non conosciuta diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: pesime Note: Non è presente il generatore di calore.
---------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		28,00		28,00

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: 1-2016

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 1600
 Valore di mercato max (€/mq): 1950

Impianto elettrico: presente
 Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: presente
 Tipologia di impianto: autonomo
 Potenza nominale: generatore di calore non presente
 Impianto non a norma
 Epoca di realizzazione/adequamento: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato.

Condizionamento e climatizzazione: non presente

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presenti

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

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 della zona ;
 Parametri medi di zona per destinazione principale: 1.800,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali	28,00	€ 1.200,00	€ 33.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.600,00
Valore corpo			€ 33.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	28,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00

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. € 1.680,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 31.920,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 25.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 31.900,00

Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
 All. 2: Planimetrie catastali e visure;
 All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
 All. 4: Regolarità Edilizia:
 - Istanza di accesso agli atti Ufficio Visure Comune di Milano;
 - Corrispondenza del Comune di Milano in data 29/12/2016;
 - Corrispondenza del Comune di Milano in data 27/01/2017;
 - Corrispondenza del Consiglio di Zona 2;
 - Estratto Carta Tecnica Comunale anno 1965.
 All. 5: Documentazione fotografica;
 All. 6: Documenti acquisiti dall'Amministrazione Condominiale;
 All. 7: Corrispondenza Agenzia delle Entrate;
 All. 8: Certificati acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Milano.

Data generazione:
14-03-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)