

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

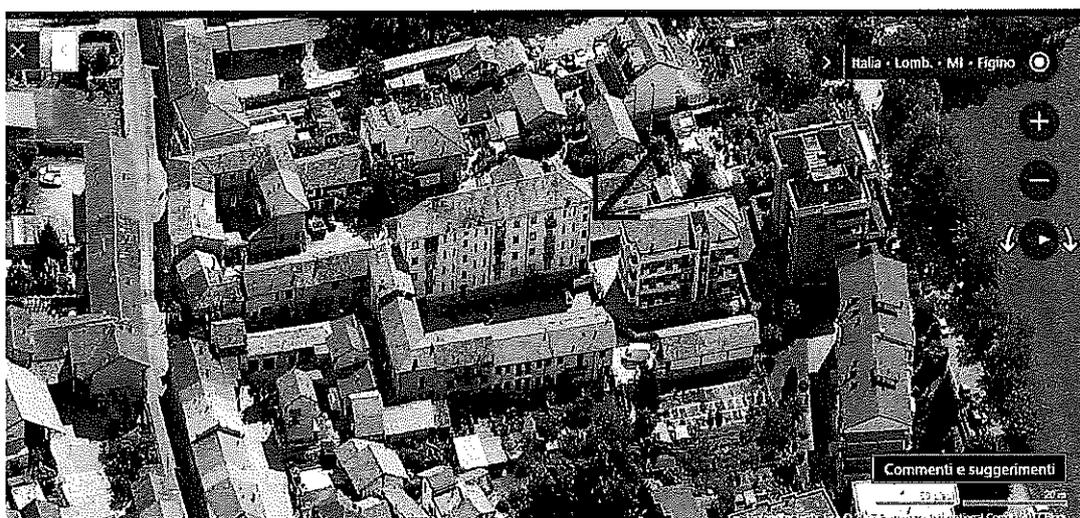
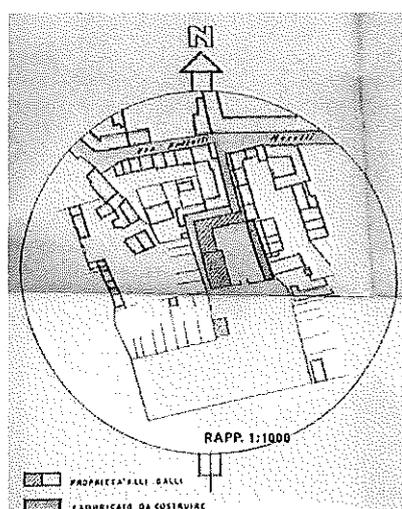
promossa da: **VIA FRATELLI MORELLI 19, MILANO 20121**

contro:

N° Gen. Rep. **588/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: foglio 163, particella 286, subalterno 703

2 Stato di possesso

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Possesso: Occupato con titolo

contratto di locazione antecedente all'atto di pignoramento (cfr. pag. 4)

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Creditori Iscritti: Condominio via FRATELLI MORELLI 19, MILANO

Creditori Iscritti non intervenuti: Unicredit (notifica avv. ex 498 c.p.c. il 31-03-2016)

5 Comproprietari

- **Beni:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

- **Beni:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

- **Bene:** via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B - Figino - Milano (Milano) - 20153
Lotto: 001 **Corpo:** A
Prezzo da libero: € 77.000,00
Prezzo da occupato: € 65.000,00



Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione **Figino**
via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B

Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Figino, via Fratelli Morelli n.19 - corpo interno, scala B

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Residenza: (come da certificato anagrafico in data 16-03-2017)

Stato Civile: coniugata

Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile come da atto di provenienza, più precisamente la debitrice è coniugata con matrimonio regolato dalle leggi dello . La visura catastale, all'intestazione invece riporta la dizione "Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni"

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1.

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 163, particella 286, subalterno 703,

indirizzo VIA FRATELLI MORELLI n. 19, scala B, piano 3-S1,

comune MILANO (Codice: F205), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani,

superficie Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 66 m², rendita € Euro 444,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 80

Confini: Dell'appartamento. A Nord appartamento di proprietà di terzi, ad est proprietà al mappale 290, a Sud pianerottolo e vano scala comuni, ad Ovest cortile comune. Della cantina. A Nord cantina di proprietà di terzi, ad Est corridoio comune di accesso, a Sud altra cantina di proprietà di terzi, ad Ovest cortile comune.

Note: la visura catastale riporta un errore nell'indicazione della superficie escluse le aree scoperte, in quanto non viene scorporata la superficie del balcone.

Note sulla conformità catastale: immobile conforme a meno dell'errore di cui alla nota che precede

Note generali: nessuna



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:

Nessuno.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva;

a favore di UniCredit Banca SpA

contro

Derivante da atto notarile pubblico in data 17-02-2004, concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 135000 ;

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 01/03/2004 ai nn. 14688/3280 ;

Note: avviso ex 498 c.p.c. inviato a mezzo raccomandata in data 31-03-2016 con avviso di ricezione in data 01-04-2016

Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. notificato ai sensi dell'art. 140 cpc in data 20/10/2016.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di condominio di via Fratelli Morelli 19, MILANO

contro

Derivante da verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario del 01-03-2016

iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/03/2016 ai nn. 12607/8544;

Note: atto notificato alla debitrice a mezzo raccomandata r.r. in data 17-02-2016 presso l'indirizzo di residenza. Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. notificato ai sensi dell'art. 140 cpc in data 31/10/2016.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nelle date del 11-10-2016 e 16-03-2017

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.200,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Sono presenti due casi di morosità, uno relativo alla presente procedura (con un debito ad oggi di ca. €7.600) l'altro in corso di rientro da parte del debitore.

Millesimi di proprietà: 80

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile non provvisto di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Immobile non provvisto di ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 340.77 kWh/m² anno - classe G

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario ante ventennio fino al 17/02/2004

In forza di atto di compravendita a rogito di dot. Guido Roveda notaio in Milano, in data 23/10/1990, ai nn. 69672/14522;

registrato a Milano, in data 12/11/1990, ai nn. 12466;

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 14/11/1990, ai nn. 42449/29444.

Note: Contro

Titolare/Proprietario:

dal 17/02/2004 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di atto di compravendita a rogito di dott. Vittorio Quagliata notaio in Sesto San Giovanni, in data 17/02/2004, ai nn. 90478/11169;

trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 01/04/2004, ai nn. 14687/8622.

Note: Contro sig

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 156287/24254 del 1958

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza per opere edilizie

Per lavori: Costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/11/1958 al n. di prot. 156287/24254

Abitabilità/agibilità in data 03/06/1965 al n. di prot. 330

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: Immobile conforme



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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 16 del 22/05/2012. Ultimo aggiornamento con Determina Dirigenziale n.44 del 05-07-2016
Zona omogenea:	Nuclei di Antica Formazione
Norme tecniche di attuazione:	art. 13.2.d
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

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Bilocale da ammodernare di ca. 65 mq al piano terzo senza ascensore, oltre cantina al piano interrato; a parte di edificio condominiale di edilizia civile a destinazione residenziale con accesso dal cortile interno. L'immobile è stato edificato alla fine degli anni Cinquanta del Novecento con licenza di occupazione dal 1960. Il condominio è composto da 12 unità immobiliari ed è servito da due corpi scale.

L'edificio ha copertura a falde, è alto quattro piani fuori terra, le facciate sono esposte a est e ovest ma con aperture solo sulla corte verso ovest. La struttura è in cemento armato, i solai sono misti latero-cemento, la copertura è rivestita con manto in tegole, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro, i serramenti e le balaustre dei balconi sono colorati di grigio.

Il riscaldamento è centralizzato, è presente l'antenna condominiale per segnale terrestre (no parabola) e l'impianto citofonico funzionante; lo stabile è collegato alle normali utenze urbane (fognia, rete elettrica, gas).

Nel 2005 è stata eseguita la manutenzione straordinaria delle facciate, nel 2014 manutenzione e imbianco delle scale.

Si accede all'immobile oggetto di stima dalla scala B.

L'ingresso all'appartamento si apre sul corridoio di distribuzione al bagno, alla cucina e al soggiorno (circa m. 3,40x5). Dal soggiorno si accede alla camera (circa m. 3,50x5). E' presente un balconcino che si apre sul soggiorno. L'appartamento ha affaccio unico vero ovest. I serramenti sono in legno con doppio vetro, le tapparelle sono in plastica. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Sono presenti alcuni segni di efflorescenze in prossimità del soffitto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Residenza:

(come da certificato anagrafico in data 16-03-2017)

Stato Civile: coniugata (stato civile come da atto di provenienza, più precisamente la debitrice è coniugata con matrimonio regolato dalle leggi dello Stato). La visura catastale, all'intestazione invece riporta la



dizione "Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni")

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **65,50**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento va ammodernato in quanto non risulta che sia mai stato ristrutturato (in particolare bisognerà prevedere la verifica e/o il rifacimento degli impianti). Inoltre sono presenti alcune muffe di piccola entità in coincidenza di parte degli spigoli tra il soffitto e le pareti esterne (potrebbe essere sufficiente apporre una vernice apposita per limitare i ponti termici che probabilmente generano le muffe).

Lo stabile versa in sufficienti condizioni di manutenzione.

Impianti

- Impianto elettrico presente ma non a norma (non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive).

- Impianto di riscaldamento esistente (in ambito peritale non è stata acquisita la dichiarazione di conformità).

Tipologia di impianto: centralizzato, tradizionale a gas naturale

- Condizionamento e climatizzazione non presente

- Ascensori montacarichi. Non presente

- Scarichi potenzialmente pericolosi non rilevati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie equivalente delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%. Nel caso di sottotetti si considerano le superfici abitabili con un'altezza minima di m. 1,50. Per il calcolo della superficie commerciale se non si può provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si possono considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principale	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
balcone	sup lorda di pavimento	2,50	0,30	0,75
		65,50		63,75



Accessori	
A	
1. Cantina	posto al piano S1 composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 6,00 mq Valore a corpo: € 0

Come semplice riferimento si riportano le valutazioni dei seguenti bollettini:

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: 2-2016

Zona: Milano – suburbana Gallaratese-Lampugnano-P. Trenno-Bonola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione. Per esempio è stata considerata la zona effettiva di appartenenza rispetto a quelle oggetto di rilevazione OMI (nella medesima zona OMI ricadono ambiti molto diversi), inoltre si è tenuto conto della mancanza dell'ascensore, della vetustà e della necessità di una ristrutturazione.

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma va a corpo. I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori, sono in pratica degli studi e non sono vincolanti di per se. Il giudizio di stima deriva da essi ma non ne è la conseguenza matematica, è bensì la somma di studi che utilizzano parametri i più obiettivi possibile e generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile, ma comunque soggettivi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1; Uffici del registro di Milano; Sportello Unico per l'Edilizia di Milano; Anagrafe di Milano; Documentazione condominiale; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2016 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione di € 2.800 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.344,00.



Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-7,00
Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	-3,00
Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	-2,00
Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	3,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	1,00

CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio

Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 ma con manutenzioni negli ultimi 10	-20,00
Livello manutentivo complessivo	-2,00
Finiture	-2,00
Caratteristiche architettoniche	-2,00
Androne	-1,00
Ascensore	-8,00

CARATT. INTRINSECHE dell'Unità

Livello manutentivo complessivo	
Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	-5,00
Piano (nel caso di appartamento in condominio)	
Mezzanino senza ascensore	-2,00
Esposizione	
affaccio unico	-1,00
Impianti	-1,00
	-52,00 48%

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.800,00	63,75	€ 1.344,00	€ 85.680,00

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	63,00	€ 1.344,00	€ 84.672,00
balcone	0,75	€ 1.344,00	€ 1.008,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.680,00
Valore corpo			€ 85.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.680,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina	63,75	€ 85.680,00	€ 85.680,00

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%)	€ 4.284,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.996,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 77.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata e ipotecaria di supporto al certificato notarile in atti
- C. Fotografie interno - esterno
- D. Pianta - scheda catastale
- E. Documentazione condominiale
- F. Documentazione edilizia
- G. Valutazione del bollettino dell' Agenzia del Territorio (Geopoi)
- H. A.P.E. (attestato di prestazione energetica)
- I. Interrogazione dell' Anagrafe Tributaria e contratto di locazione
- J. Interrogazione dell' Anagrafe
- K. Dichiarazione di invio della relazione e estremi di contatto

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 11 pagine più allegati.

Data generazione:
20-03-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco

