

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT SPA

contro

N. Gen. Rep. 505/2018

Giudice: **Dott.ssa Marianna Galioto**
Custode Giudiziario: **dr. Luigi Meazza**

INDICE:

1	INDICE SINTETICO	2
2	LOTTO 001	3
	IMMOBILE A	3
3	DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
4	STATO DI POSSESSO	3
5	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
6	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
7	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
8	PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	5
9	DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	8
11	ALLEGATI	10

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monto Rosa ,n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it



1 INDICE SINTETICO

LOTTO 1

A	Appartamento
Indirizzo e piano	San Donato Milanese, via Di Vittorio 51/B
Categoria	A/3
Dati catastali	Foglio 27, mapp. 143, sub. 2
Diritto e quota	Proprietà 1/1
Stato di possesso	Libero
Conformità edilizia	Non conforme (sanabile)
Conformità catastale	Non conforme (sanabile)
Superficie commerciale lorda	44,5 mq

Prezzo di vendita	
Nello stato di "libero"	53.500,00 €
Nello stato di "occupato"	-



2 LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in San Donato Milanese via Di Vittorio 51/B.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento a piano rialzato (primo fuori terra) di due locali e servizio con annesso solaio.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di [REDACTED]

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 [REDACTED]

descrizione:

Foglio 27; particella 143; sub. 2; Categoria A/3; Cl. 3; Vani 3; rendita € 263,39.

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; cortile comune; altra UIU; altra UIU; parti comuni.

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; cortile comune; altra UIU; parti comuni.

Conformità catastale:

Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

3 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in San Donato Milanese, via Di Vittorio 51/B.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento a piano rialzato (primo fuori terra) di due locali e servizio con annesso solaio.

Caratteristiche zona: Zona centrale di San Donato, residenziale a media densità.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale.

Servizi offerti dalla zona: Tutti.

Collegamenti pubblici (Km): Ottimi collegamenti con mezzi di superficie. La fermata delle linee suburbane S1 e ferrovie regionali è a poche centinaia di metri.

4 STATO DI POSSESSO

4.1 L'immobile è occupato dall'esecutata.

Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 5.12.2007 – Registro Particolare 48192 Registro Generale 182752 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 234526/15385 del 27.11.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 24.4.2018 – Registro Particolare 35196 Registro Generale 52786 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 7411 del 28.2.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, fa parte del Condominio "Valeria 1" di via Di Vittorio 51 – San Donato Milanese (Mi), amministrato da Studio Forenza sas di Forenza Francesco & C. tel. 02-5275946 – e-mail francesco.forenzamail.com

6.1 Spese scadute:

— Per quanto riguardano le spese condominiali insolute nella gestione in corso (preventivo gestione 2017-2018 l'ammontare è di Euro 712,18

6.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** Nel Condominio vi sono in corso altri procedimenti di esecuzioni immobiliari.



- 6.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno
- 6.4 **Misure Penali:** Nessuna
- 6.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- 6.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati
- 6.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**
Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.
- 6.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno
- 6.9 **Avvertenze ulteriori:**
- 6.10 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari :

[REDACTED]

7.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967.

L'immobile è conforme agli atti autorizzativi, tranne per l'assenza di porta e muro tra il disimpegno e la cucina. In tal modo il locale bagno non è disimpegnato dal locale cucina in violazione del comma D.1 lett d) dell'art. 137 Sezione 2 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di San Donato Milanese.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



L'immobile non è conforme, per renderlo conforme andrà realizzata parete di separazione con porta tra disimpegno e locale cucina. Si stima il costo di realizzazione di tale divisorio con porta in circa 1.000,00 €. Per realizzare la parete andrà presentata pratica edilizia a sanatoria e pagamento di sanzione minima di 516,00 €, i costi di redazione della pratica si stimano in circa 1.000,00 €.

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile non è conforme.

Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile **l'immobile non è conforme catastalmente.**

L'immobile risulterà conforme a seguito della realizzazione delle opere di cui sopra. Non sarà necessario ulteriore riaccatastamento.

9 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

L'appartamento si trova al piano terra di una palazzina che forma parte di un complesso condominiale più esteso, composto da vari corpi di fabbrica disposti all'interno di un'ampia zona a verde condominiale. La palazzina in oggetto risulta arretrata rispetto alla strada e l'accesso avviene attraverso l'androne del corpo su strada e quindi la corte condominiale.

L'appartamento è piccolo, composto da soggiorno/camera, cucina e bagno, più una piccola soffitta. L'ingresso è protetto da una porta blindata non molto recente. Lo stato di conservazione non è buono.

Le stanze sono tutte pavimentate con marmette/palladiana, ad eccezione del bagno rivestito in piastrelle.

Si segnalano diversi ammaloramenti nell'intonaco.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:agni	c.a.
Strutture orizzontali:	laterocemento.
Facciate:	Intonaco.
Copertura:	A falde.
Portineria/androne:	Presente (supercondominiale)
Deposito rifiuti:	All'aperto, nel cortile condominiale
Locale caldaia:	Non Presente.
Scale:	Pietra su struttura in c.a.
Ascensore:	Presente
Ingresso	Da strada tramite androne corpo su strada e poi attraverso il cortile comune.



Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Presenti.
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e vetro. Condizioni: degradate.
Infissi esterni:	Legno, vetratura singola. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Tapparelle in pvc. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: discrete (da ritinteggiare)
Pareti:	Intonacate tinteggiate oppure rivestite con carta da parati. Stato: cattivo.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Marmette/palladiana
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente. La caldaia di tipo turbo presenta adesivo CURIT
Condizionamento	Non presente.



Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	43,50	1,00	43,50	N	Normale
Cantina/soffitta non comunicante	3,00	0,25	0,75	non finestrato	Normale
totale	46,50 mq		44,25 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

10.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SAN DONATO MILANESE

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1700	2700

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Terreno	0,20
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,35

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K € **2.050,00**



TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » San Donato » Compravendita » 1° semestre 2018 » Periferia

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.450	1.700
Valore più probabile di mercato		
	Valore	Coefficiente
Piano	Terreno	0,80
Stabile	Popolare	0,20
Taglio superficie	45 < 70 mq	0,80
Stato manutentivo	Scadente	0,20
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Scadente	0,70
Condizioni al contorno (quartiere)	Popolare	0,20
Coefficiente		0,49
Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C		€ 1.572,50

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.350,00 al mq.**

10.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	44,25	€ 59.737,50	€ 59.737,50
	totale			€ 59.737,50



10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001		
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	2.986,88
b	Spese condominiali insolute	-€	712,18
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	2.516,00
totale riduzioni		-€	6.215,06

10.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.

10.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobilie	Valore netto stimato	Valore arrotondato
001	Residenza	€ 53.522,45	€ 53.500,00
	totale	€ 53.522,45	€ 53.500,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

11 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Verifica contratti di locazione
- G. Estratto atti di fabbrica
- H. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- I. Comunicazioni da parte dell'Amministratore
- J. Ricevuta invio perizia alle parti.

Milano, 22/12/2018
Arch. Federico Reyneri

