

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit Spa**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1671/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2016 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Artemio Conte
Codice fiscale: CNTRTM69M28F205F
Studio in: Settimo Milanese - Via Gobetti, 3
Email: geom.artemioconte@gmail.com
Pec: artemio.conte@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 60, particella 28, subalterno 38

2. Stato di possesso

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotti: 001

Corpo: appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sempione, 20 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 63.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Beni in Baranzate (Milano)

Località/Frazione

Via Sempione, 20

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate (Milano) CAP: 20021, Via Sempione 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS- Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 60, particella 28, subalterno 38, indirizzo VIA SEMPIONE n. 20, scala 2, piano 3, comune Baranzate, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 52, rendita € 253,06

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

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15/1000

Confini: pianerottolo comune; appartamento n. 37; cortile comune ;vano scala

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Milano-Bollate.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: non presenti.

Attrazioni storiche: non presenti.

Principali collegamenti pubblici: mezzi di trasporto di superficie

Servizi offerti dalla zona: presenza di attività commerciali al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 270.400; Importo capitale: € 135.200 ; A rogito di TORNAMBE' MASSIMILIANO in data 15/05/2007 ai nn. 8000/4106; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/05/2007 ai nn. 80453/21301

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI MILANO in data 02/07/2015 ai nn. 28542 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 17/07/2015 ai nn. 71042/46897;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 950,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.754,92

Millesimi di proprietà: 15/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F EPgl, nren 135,67Kmh/m2 anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti

Avvertenze ulteriori: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **18/07/2001** .

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2001 al 09/07/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Sergio Ciancimino in data 09/07/2003 ai nn. 14153 - trascritto a Milano 2 in data 01/08/2003 ai nn. 119608/71551.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/07/2003 al 15/05/2007 . In forza di atto di compravendita a rogito di Massimiliano Tornambè in data 15/05/2007 ai nn. 7999/4105 - trascritto a Milano 2 in data 29/05/2007 ai nn. 80452/42445.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Massimiliano Tornambè in data 15/05/2007 ai nn. 7999/4105 - trascritto a Milano 2 in data 29/05/2007 ai nn. 80452/42445.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione per esecuzione lavori edilizi

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/05/1962 al n. di prot. 127/62

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Da verifiche eseguite presso Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate è emerso che per l'edificio in cui è inclusa la porzione immobiliare è stata eseguita richiesta di abitabilità/agibilità in data 03/06/1965, ma che il certificato di abitabilità /agibilità non risulta essere stato rilasciato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **appartamento**

appartamento posto al piano 3 della scala 2 di edificio residenziale pluripiano. La porzione immobiliare risulta essere formata da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucinotto, camera e bagno oltre a balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1962-1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

ha un'altezza interna di circa: 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: appartamento in scarso stato manutentivo e conservativo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna**
servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiere di alluminio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: scarse
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: certificazioni non fornite
Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: certificazione non fornita
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non fornita
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: certificazione non fornita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non fornita
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: certificazione non fornita

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da ristrutturare**
 conformità: **certificazione non fornita**

- Note: **Si segnala che l'appartamento in oggetto non risulta essere dotato di impianto di riscaldamento completo di generatore di calore, sono presenti solo i terminali (termosifoni).**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
<hr/>				
balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,35	0,70
<hr/>				
		54,00		52,70

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: 2-2015

Zona: BARANZATE

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1963/n.d.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: appartamento sprovvisto di impianto di riscaldamento

Stato impianto: //

Potenza nominale: //

Epoca di realizzazione/adeguamento: //

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Baranzate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 1300;

nessuna..

8.3 Valutazione corpi:

appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,00	€ 1.300,00	€ 67.600,00
balcone	0,70	€ 1.300,00	€ 910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.510,00
Valore corpo			€ 68.510,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.510,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	52,70	€ 68.510,00	€ 68.510,00

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%)	€ 3.429,00
Riduzione del 0% 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:	€ 1.754,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: la porzione immobiliare non risulta essere divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.327,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 63.000,00

Data:

09-05-2016

L'Esperto alla stima

Artemio Conte