
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro:



N° Gen. Rep. **1091 / 2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/03/2019 ad ore 10:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Sara Dragone
Codice fiscale: DRGSRA89M61F205K
Studio in: Via A. Anfossi n. 9 - Milano
Email: saradrg2108@gmail.com
Pec: sara.dragone@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]
Dati Catastali: foglio 131, particella 168, subalterno 10.

2. Stato di possesso

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Creditori Iscritti: Unicredit spa –
Condominio di Via A. Carnevali n. 103 (non intervenuto)

5. Comproprietari

Beni: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Comproprietari: Nessuno oltre gli Esecutati.

6. Misure Penali

Beni: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A
Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Antonio Carnevali n. 103 – 20158 Milano
Lotto: 001 **Corpo:** A

Prezzo da libero: 62.235,00



Bene in Milano 20158 - Via Antonio Carnevali n. 103

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A/4] sito in Via A. Carnevali n. 103 – Milano

Quota e tipologia del diritto:

proprietà per 1/2 di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] e
proprietà per 1/2 di [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

*Note: Al momento della stipula dell'atto d'acquisto del bene oggetto della presente
Procedura, gli Esecutati hanno dichiarato di essere in regime di comunione legale dei
beni.*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 di [REDACTED] e 1/2 di [REDACTED]
[REDACTED]

Via A. Carnevali n. 103 - piano: 1 - foglio 131, particella 168, subalterno 10, categoria
A/4, classe 4, z.c. 2, consistenza 3 vani, superficie 39 mq, rendita € 302,13; scheda
di impianto del 9.11.1967 prot. 15930.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

MM 47,80; come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale
(documento allegato alla Relazione).

Confini da nord in senso orario, come in Atto:

Cortile comune su due lati – per altro lato cortile e vano scala comuni – corridoio di ac-
cesso – proprietà di terzi.



Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare come rappresentata nella planimetria catastale di impianto dell'anno 1967, presente in banca dati, **risulta complessivamente conforme** a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Si precisa che risulta mancante il piccolo tratto di muro a parziale delimitazione dell'angolo cottura.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona denominata "Bovisa" prevalentemente residenziale/commerciale ubicata a nord del Comune di Milano.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Principali collegamenti pubblici: bus – tram – FS stazione "Bovisa".

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

La scrivente ha effettuato sopralluogo presso l'unità immobiliare in data 24 settembre 2018, alla presenza del Custode nominato.

L'appartamento è risultato occupato dal sig. [REDACTED], che ha informato di abitarvi con la sua nuova compagna e la famiglia.

La scrivente ha verificato presso l'Ufficio del Registro l'assenza di stipula di contratti d'affitto da parte degli Esecutati, come da allegato.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria attiva** – a favore di Credito Italiano spa contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ ciascuno - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 430.000,00 (l'importo con ogni evidenza è erroneamente indicato in Euro 4.300.000,00) - Importo capitale: € 215.000,00 (come precisato in calce all'iscrizione, in quanto l'importo con ogni evidenza erroneamente indicato è di Euro 2.150.000,00) - Rogito Notaio Lorenzo Stucchi in data 04/12/2001 al n. 136737 - Iscritta a Milano 1 il 03/01/2001 ai nn. 291 / 80.

- **ipoteca giudiziale** – a favore di Condominio Via Carnevali n. 103 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ ciascuno - derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 2.522,96 - Importo capitale: € 2.098,00 - Rogito Tribunale di Milano in data 20/06/2003 al n. 16566 - Iscritta a Milano 1 il 30/06/2003 ai nn. 55442 / 9909.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di** Condominio di Via A. Carnevali n. 103 – contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ - derivante da verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 24/11/2005 al n. 6528 - Trascritto a Milano 1 in data 20/04/2016 ai nn. 31604/17668.

- **Pignoramento a favore di** Unicredit spa – contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota ½ - derivante da verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 21/05/2018 al n. 16206 - Trascritto a Milano 1 in data 18/07/2018 ai nn. 58662/40812.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla ulteriormente risultante dalle visure dalla scrivente effettuate.

4.3 **Misure Penali:** Nessuna risultante dalle ispezioni effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 1.800,00 circa;

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 500,00 circa di ordinaria;

Il tutto come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale e documentazione allegata alla presente Relazione.

Millesimi di proprietà: MM 47,80; come da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale (documento allegato alla Relazione).



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'Amministrazione condominiale ha informato dell'assenza del Regolamento di Condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Dalla ricerca dalla scrivente effettuata sul Sito Cened, non è risultata presentata alcuna Certificazione per l'unità oggetto di Pignoramento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante.

Avvertenze ulteriori: l'Amministrazione condominiale ha informato è attivo un piano di rientro per un debito pregresso di 18.250,37 nei confronti di Metropolitana Milanese a fronte del quale sono già state versate due rate rispettivamente di € 3.324,00 e 1.956,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] dal 04/12/2001 ad oggi - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lorenzo Stucchi, in data 04/12/2001, ai nn. 136736/ 40417; trascritto a Milano 1 in data 30/01/2002, ai nn. 290/204.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – proprietaria ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:

Il fabbricato risulta realizzato antecedentemente il 1967 – da informazioni assunte presso l'Ufficio Toponomastica comunale è risultato che gli atti relativi all'edificio al civico 103 risalgono all'anno 1947.



L'unità immobiliare, come rappresentata nella planimetria catastale di impianto dell'anno 1967 presente in banca dati, risulta conforme (a parte una leggera differenza di sagoma della muratura delimitante l'angolo cottura) a quanto verificato dalla scrivente in sede di sopralluogo.

Si rileva che la superficie effettivamente utilizzabile del balconcino è inferiore rispetto a quella della sagoma del medesimo, in quanto costituito da una parte "piena" attualmente utilizzata quale basamento dell'unità esterna di condizionamento, che occlude un serramento e quindi dovrà essere rimossa.

Il tutto come da **Tavola grafica** dalla scrivente redatta e qui allegata.

La scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche presso l'Ufficio Condono comunale, non riscontrando alcuna pratica riguardante l'unità immobiliare ed il Condominio.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ARU – ambiti di rinnovamento urbano –Titolo II Capo III – Tessuti di rinnovamento urbano - art. 17.2.

Note sulla conformità:

Il fabbricato risulta realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

*



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

Unità immobiliare facente parte del condominio di Via Antonio Carnevali n. 103 a Milano - ubicata al 1° piano costituita da: ingresso, soggiorno con angolo cottura con balconcino (quasi a filo facciata), disimpegno, n. 1 camera e bagno con finestra. Il fabbricato pluripiano ha struttura in c.a.; è arretrato rispetto al filo strada e ha accesso dal civico 103 tramite cancello pedonale e carraio – non vi è installato impianto ascensore – non è presente servizio di portineria – nel cortile risultano presenti alcuni box auto.

Superficie complessiva reale lorda di circa mq 42,00.

Condizioni generali dell'immobile: il Condominio si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione relativamente alle facciate – in discrete condizioni le parti comuni interne; l'unità immobiliare presenta in sufficiente stato di conservazione / manutenzione, con finiture ed impianti datati e non certificati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in alluminio preverniciato con vetro termo-camera – tapparelle in pvc - porta di ingresso blindata di vecchio tipo. In soggiorno specchiatura in vetrocemento al di sopra della finestratura della facciata principale
Infissi interni	Serramenti di tipo provvisorio.
Pavim. Interna	Pavimento in linoleum – nel bagno in piastrelle di ceramica.
Rivestimento	Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati; presente ribasso, a formazione ripostiglio in quota nel disimpegno – ricavato con ribasso in legno ulteriore ripostiglio all'ingresso; angolo cottura con



parete piastrellata; nel bagno pareti piastrellate ad h. 2,00 m.

Impianti:**Elettrico**

Impianto non totalmente sottotraccia.
Non certificato. Da revisionare.

Idrico

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua a gas ubicato in bagno; il bagno è dotato di 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e doccia) con punto lavatrice.
Non certificato. Da revisionare.

Termico

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, con caloriferi in ghisa dotati di valvole.

Condizionamento

Presente uno split in soggiorno con unità esterna ubicata sul balconcino.

Varie:

Parti comuni: facciate del corpo di fabbrica finite in intonaco tinteggiato ed in cattive condizioni – cancello di ingresso pedonale e carraio da strada al cortile, in ferro – portoncino di ingresso scala in alluminio anodizzato – atrio di ingresso con pavimentazione in palladiana di marmo e pareti tinteggiate a smalto - scala con gradini rivestiti in graniglia con pareti tinteggiate a smalto - corridoio d'accesso all'appartamento pavimentato in piastrelle di graniglia con pareti tinteggiate a smalto - Al fabbricato non è presente impianto ascensore. E' presente spazio di cortile pavimentato.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale		Coeff.	Superficie Equivalente	
		Mq.	Mq.		Mq.	Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento		42,00	1,00		42,00
La superficie del balcone è irrisoria.			42,00			42,00

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: 2 - 2017

Zona: Periferica/ BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400 Valore di mercato max (€/mq): 1.650

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: sintetico – comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia del territorio / Banca dati - Pubblicità immobiliare.

Abitazioni economico - stato normale - Euro / mq da 1.400 a 1.650.



8.3. A. Valutazione corpi: Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	42,00	€ 1.650,00	€ 69.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.300,00
Valore corpo			€ 69.300,00
Valore complessivo intero			€ 69.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda mq.	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	42,00	€ 69.300,00	€ 69.300,00

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.	€ 3.465,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no - date le dimensioni.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.235,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.235,00

Data generazione: 08 -10 -2018

L'Esperto alla stima *geom. Sara Dragone*

ALLEGATI: Rogito – Visura storica catastale – Planimetria catastale– Estratto mappa catastale – Condominio: documentazione contabile – Doc. Ufficio del Registro – N. 1 planimetria di rilievo dalla scrivente redatta – Fotografie interno/esterno – Ispezioni ipotecarie – Copia per il Delegato - Comunicazioni invio Relazione.

