
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. R.G. 145 / 2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17 aprile 2018

Giudice Delle Esecuzioni: dott.ssa FIENGO GIUSEPPE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Sandro Dini
Codice fiscale: DNISDR48S02F205I
Studio in: Via Monte Rosa 75 - Milano
Telefono: 0245862377
Fax: 0248601296
Email: sandro.dini@studioarchdini.com
Pec: dini.2639@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A4

Dati Catastali: fg 190 mapp 36 sub 9

2. Stato di possesso

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dalla esecutata e dai due figli

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: AGENZIA DELLE ENTRATE

5. Comproprietari

Beni: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Comproprietari: 



6. Misure Penali

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

Prezzo da libero "DELL'INTERO": € 104.167,50

Prezzo da libero "pro quota ": € 52.083,75



Beni in Milano

via Taormina 27 (Milano) - 20100

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via Taormina 27 (Milano) - 20100

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: al pignoramento via Taormina 27 (Milano) - 20100- Stato Civile: Coniugata al momento del rogito oggi separata-

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]
Cod. Fiscal [redacted] - Residenza: sconosciuta - - Stato Civile: Coniugato al momento del rogito, oggi separato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/2 di [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted] - proprietà superficaria per 1/2 - fg 190 mapp 36 sub 9, indirizzo via Taormina 27 (Milano) - 20100- cat. A4, Classe 4, vani 4, rendita €. 402,84 – sup mq 63,00

Intestazione: 1/2 di [redacted]
Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: sconosciuta - - Stato Civile: Coniugato al momento del rogito, oggi separato

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

Confini appartamento da nord: scala condominiale, altra unità, via Murat, altra unità e cortile comune

Note sulla conformità catastale: si segnala una difformità dovuta alla presenza di un divisorio in legno presente nel soggiorno, facilmente removibile. In sostanza si dichiara la conformità catastale a patto che venga rimosso il divisorio in legno che fraziona il soggiorno.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

quartiere residenziale tranquillo a bassa intensità abitativa

Caratteristiche zona: nucleo consolidato

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: I SERVIZI PIU' UTILI ALLA COLLETTIVTA'

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: sono garantiti i principali trasporti verso i centri limitrofi



3. STATO DI POSSESSO:

l'appartamento all'atto del sopralluogo è risultato essere, come dichiarato dalla esecutata presente al sopralluogo, abitato dalla stessa e dai due figli.

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 iscritta a Milano l il giorno 18/12/2006 ai n.ri 103791/22501 in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Giovanni Averoldi del 28.11.2006 n. 111 918/39068 per complessivi Euro 34 0.000, 00 a garanzia di un capitale di Euro 170.000, 00 , per la durata di anni 30, sul bene in oggetto, a favore di BANCA PER LA CASA S. P.A. sede Milano domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona n. 33 codice fiscale: 13263030150 contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

-ipoteca legale iscritta a Milano l il 21/09/2009 ai n.ri 53420/10602 in forza di atto amministrativo del 16/09/2009 n° 12486/68 di rep. per complessivi Euro 46 . 371 ,40 a garanzia di un debito di Euro 23 . 185 ,70 sul bene in oggetto, a favore di EQUITALIA ESATRI S .P.A. con sede in Milano (MI) e domicilio ipotecario eletto c/o Equitalia Esatri, in Viale dell 'Innovazione 1/8 - Codice Fiscale: 09816500152,



a carico di [redacted] to in [redacted]
codice fiscale [redacted]
Proprietà per ½

4.2.2 *Pignoramenti:*

- atto esecutivo trascritto a Milano l il giorno 9/2/2017 ain.ri 9025/6114
in forza di verbale di pignoramento n° 59677 emesso dal Tribunale di Milano il
29/12/2016 sul bene in oggetto, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma (RM),
Codice Fiscale: 00348170101, a carico di [redacted] nata in Perù il
31/3/1969 codice fiscale [redacted] na-
to in Perù il 26/02/1974 codice fiscale [redacted]

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 annue gestione 2016/2017 €. 1725.00
- spese del biennio scadute ed insolute €. 4934.50
- millesimi di proprietà 30
- vincoli e/o dotazione NO
- stiamo predisponendo i lavori di rifacimento facciata e riscaldamento
- Spese scadute ad oggi come al punto 2) €. 4934.50

Cordiali saluti

Stefania

Studio Bielle s.n.c.

Viale Zara 112 - 20125 Milano

Tel. 02.6686565 (h. 9.00 - 12.00)

Fax 02.66803013



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Titolare/Proprietario: Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà della signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in virtù di compravendita in autentica nota i [REDACTED] del 17/04/ 1989 al n. 45129 trascritta a Milano I il 16/05/1989 ai nn . 20591/13949
- Titolare/Proprietario: con compravendita in autentica notaio Giovanni Averoldi del 28/11 / 2006 al n. 111917/39067 trascritto a Milano I il 18/12/2006 ai nn . 103790/61128 a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'immobile risulta **anteriore** al 1° settembre 1967, citato nell'atto di compravendita ove se ne fa espresso riferimento.

Si dichiara la conformità edilizia della unità immobiliare staggita a patto che venga rimosso il divisorio in legno che divide in due locali il soggiorno.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del 21 - 11 - 2012
Zona omogenea:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità: si conferma la regolarità urbanistica

si conferma la regolarità urbanistica



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

L'appartamento è sito al piano RIALZATO E S1 e si compone di ingresso-soggiorno, cucina, camera da letto, bagno. L'accesso è diretto dal cortile comune.

1.Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: al pignoramento via Taormina 27 (Milano) - 20100- Stato Civile: Coniugata al momento del rogito oggi separata-

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: sconosciuta - - Stato Civile: Coniugato al momento del rogito, oggi separato

Superficie complessiva di circa mq **61,80**

E' posto al piano: p.t-P S1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

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

L'intero fabbricato è composto da n.5 piani complessivi di cui uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti

Caratteristiche descrittive:

L'immobile si presenta in condizioni tali da necessariamente interventi di ripristino / sostituzioni di vari component. E' costituito da un ampio ingresso/ soggiorno la cui superficie è stata divisa per mezzo di un divisorio in legno (rimovibile) tale da ricavare una ulteriore camera.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta doppia e singola materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura mattoni pieni coibentazione: non esistente
Portoncino di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: scadenti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: in ceramica e per le parti non rivestite in stabilitura condizioni: buone bagno materiale: sughero condizioni: scarse
Intonaci interni	ubicazione: pareti e plafoni materiale: stabilitura condizioni: scarse
Intonaci esterni	ubicazione: pareti esterne materiale: in intonaco rustico tinteggiato condizioni: sufficienti



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: sì
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Elettrico	tipologia: cavi a vista e sottotraccia tensione: 220V condizioni: fuori norma
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: funzionante conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento
Termico	centralizzato - condizioni: funzionante conformità: non è stato possibile verificare la conformità in assenza del documento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. n. 138/1998. Stante la condizione dell'immobile e del fabbricato che lo ospita, si è ritenuto di applicare un valore vicino al MIN., ovvero €. 1750,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	Mq 61,80	1,00	Mq 61,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Cantina posto al piano S1 composto da N. 1 VANO - Sviluppa una superficie complessiva di 2,77 mq
Valore a corpo: € 1.500,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°-2017

Zona: Milano



Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4 ABITAZIONI ECONOMICHE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: SCADENTE

Valore di mercato min (€/mq): 1.700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.850,00

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Note: non è stato possibile reperirla la certificazione di conformità

Tipologia di impianto: CENTRALIZZATO

Stato impianto: FUNZIONANTE

Note: non è stato possibile reperirla la certificazione di conformità

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il criterio di stima si è basato sui valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dalla Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero sia Mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzia del Territorio

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;
Uffici del registro di MILANO;
Ufficio tecnico di MILANO;

Parametri medi/alti per lo stato dell'immobile di zona per destinazione principale (€/mq.):

€. 1.750,00 – IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO IN GENERE

8.3 Valutazione corpi:



A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	61,80	€ 1.750,00	€ 108.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.150,00
Valore corpo	€ 108.150,00
Valore accessori	€ 1.500,00
Valore complessivo intero	€ 109.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento + CANTina	Mq 78,00	€ 109.650,00	€ 54.825,00

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%)

€ 52.083,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0

8.5 Prezzo base d'asta del lotto" pro quota"

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova "pro quota": € 52.083,00

Prezzo base d'asta "dell' intero del lotto":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 104.167,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":









Data generazione:

04-2018

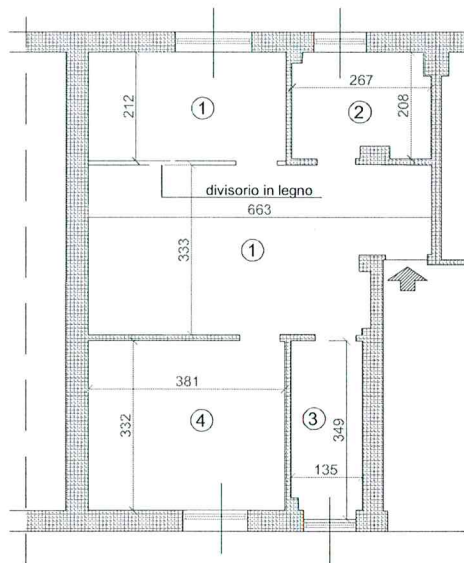
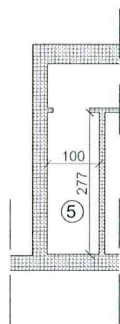
L'Esperto alla stima
Arch. Sandro Dini




INDICE ALLEGATI

-  ALL. 01 DOC FOTO
-  ALL. 02 descrizione del bene
-  ALL. 03 RILIEVO
-  ALL. 04 visure storiche + planimetrie
-  ALL. 05 RICHIESTA Agenzia delle ENTRATE
-  ALL. 06 O.M.I. quotazioni immobiliari
-  ALL. 07 ispezioni ipotecarie
-  ALL. 08 rogito





- 1 ingresso/ soggiorno
- 2 Cucina
- 3 Bagno
- 4 Camera m.

TOTALE mq 61,80

5 cantina mq 2,77

SANDRO DINI ARCHITETTO-via C. Fomara 1 - Milano - MI-tel.02-45862377

COMMITTENTE: TRIBUNALE CIVILE DI MILANO - SEZIONE III R.G.E. 145-2017 - DOTT. GIUSEPPE FIENGO UNICREDIT SPA VS CCANTO POMA BEATRIZ+1	DATA: 04/2018
OGGETTO: IMMOBILE DI VIA TAORMINA 27 - MILANO RILEVO, STATO DI FATTO, SUPERFICI PIANO RALZATO, P.S1.	AGGIORNAMENTI: ALLEGATO N.
SCALA 1:50 ARCH.	DIS. 1

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0722598 del 24/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano

Via Taormina

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 190
Particella: 36
Subalterno: 9

Compilata da:
Moles Alessanro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano

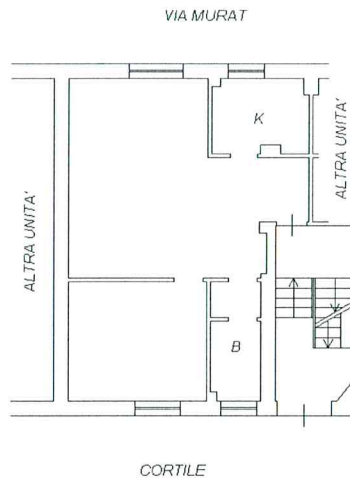
N. 9376

Scheda n. 1

Scala 1:200

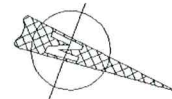
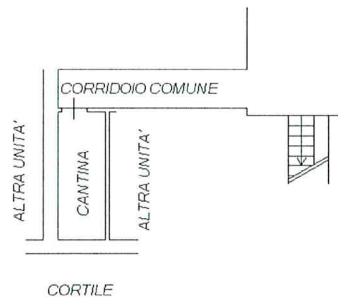
PIANO TERRA

H=2.80m



PIANO INTERRATO

H=2.05m



Ultima planimetria in atti

Data: 07/03/2018 - n. T302901 - Richiedente: DNISDR48S02F205I

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

