

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT BANCA S.p.A.**

contro:

R. G. n° **2096/2016**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa S. SCIRPO**

RELAZIONE PERITALE

LOTTO unico
Appartamento
Via George Sand n. 18 - Piano 4° - Milano

Esperto alla stima:	arch. Eunice Izzo
Codice fiscale:	ZZINCE65A41F839G
Studio in:	Corso Garibaldi n. 72/1-20121 Milano
Email:	arch.eunice.izzo@archiworld.it
Pec:	arch.eunice.izzo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1.	Dati Catastali Beni: Appartamento, Via G. Sand n.18 (avente accesso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo Publio n. 10), piano 4°- Milano Categoria: Abitazione di tipo economico A/3 Dati Catastali Appartamento: foglio 41, particella 25, sub 714, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 3, Cons. 2,5 vani, sup. cat. 41 mq; rendita cat. Euro 284,05 - Via George Sand n. 18, piano 4° (cfr. All. B)
2.	Stato di possesso All'atto del sopralluogo, come da verbale allegato (cfr. All. B), reso possibile dalla Sig.ra , è presente e residente anche , fratello della proprietaria; dagli accertamenti effettuati (certificati di residenza storici) risultano ivi residenti anche 01/08/2016. .
3.	Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili No
4.	Creditori precedente UNICREDIT S.p.A.
5.	Comproprietari
6.	Misure Penali No
7.	Continuità delle trascrizioni Come da certificato notarile in atti (cfr. All. B)
8.	Valutazione stimata nello stato di fatto: 67.923,21€ (sessantasettemilanovecentoventitre/ventuno Euro)



Beni in Milano
Via George Sand n. 18-Piano 4° sottotetto
(avente ingresso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo Publio n.10)

LOTTO: Appartamento

Identificativo corpo

Abitazione di tipo economico A/3 sito alla Via George Sand n. 18 (avente ingresso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo, Publio n.10)- Piano 4° – Milano

Quota e tipologia del diritto

1)– **Proprietà per 1/2**

2)**Proprietà per 1/2**

: nessuna risultanza riscontra-ta presso il Comune di Milano (cfr. All. C)

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Milano

Intestazione (cfr. All. C):

1)Proprietà per

1/2

2)

per 1/2

Dati Catastali Appartamento (cfr. All. B):

Foglio 41, particella 25, sub 714, zona censuaria 3, cat. A/3, classe 3, Cons. 2,5 vani, sup. cat. 41 mq; rendita cat. Euro 284,05 - Via George Sand n. 18, piano 4°- derivante da Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/07/2004 Repertorio n.: 12772 Rogante: DIAFERIA FABIO Sede:MILANO Registrazione: Sede:COMPRAVENDITA(n. 31552.1/2004)

Confini:

Via George Sand, appartamento al sub. 715, ballatoio comune, appartamento al sub. 713

Note sulla conformità catastale: Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto di valutazione è ubicato in Milano alla Via George Sand n. 18 (con accesso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo Publio n. 10), in zona Affori, contesto caratterizzato da destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e commerciali; il quartiere risulta, inoltre, dotato di ospedale, museo ed altri servizi utili alla collettività.

Sono presenti servizi e collegamenti in superficie, gli innesti della tangenziale e delle autostrade.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bresso; Cormano

Principali collegamenti pubblici: Bus; Tram; Tangenziale; Autostrada; Metropolitana M3, fermata Affori; Stazione ferroviaria

3. STATO DI POSSESSO:



	All'atto del sopralluogo nell'appartamento erano presenti e il ; la Sig.ra ha dichiarato la contemporanea residenza anche della figlia quattordicenne e della settantaquattrenne, oltre la propria e quella del . Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Milano, i suddetti risultano tutti residenti in Via Ru-tilio Rufo Publio n. 10 (indirizzo che non coincide con via G. Sand n. 18, ma dal quale si accede alla Via Sand n. 18) (cfr. All. C)
--	--

4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
	Vincoli ed oneri giuridici:
	<p>Come da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate e da certificato notarile in atti a firma Notaio Antonio Trotta del Collegio notarile Pavia, qui allegato (cfr. All. B), nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento n. 38806 di rep. emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 19/08/2016 e trascritto a Milano 1 il 07/10/2016 ai n.ri 65174/43998, per gli immobili in esame si evidenzia quanto segue:</p> <p>1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Milano 1 in data 21 luglio 2004 ai nn. 55493/12454 per la somma di 291.000 € per la durata di 25 anni, derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Fabio Diaferia di Milano del 20 luglio 2004 n. 12773/2318 di rep. per 145.500 €, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede in BOLOGNA CF 12931320159, DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: Milano, Piazza Cordusio n.2, per la quota di 1/1 contro gli esecutati la quota di ½ del diritto di proprietà e per la quota di ½ del diritto di proprietà (DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:</p> <p>2) ATTO ESECUTIVO trascritto a Milano 1 il 7 ottobre 2016 ai n.ri 65174/43998 in forza di verbale di pignoramento n. 38806 di rep. Emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 19 agosto 2016 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro gli esecutati</p>

05.00.00	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
	<p><u>Appartamento</u> Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 661,04 € Spese insolute relativamente all'anno in corso: 661,04 € Spese insolute relativamente all'anno solare precedente (2018): 4.565,75€ Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Nessuna Ascensori: Nessuno.</p>

06. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a) Anteriormente al ventennio, l'immobile nella sua consistenza originaria era di proprietà del Sig. :

- per la quota di ½ in virtù di successione in morte di , deceduto a Milano l'11 gennaio 1966, per cui al momento della vendita da parte degli eredi, essendo passati oltre 20 anni dalla vendita, non era richiesta l'accettazione tacita;
- per la restante quota di ½ in virtù di successione in morte di , nata ad Allori il 6 novembre 1896 e deceduta a Milano il 12 gennaio 1983, registrata a Milano 1 al n. 5073 e trascritta a Milano 1 l'1 aprile 1985 ai n.ri 11307/8664 (SUSSISTE TRASCRIZIONE TACITA DI EREDITÀ da parte



dell' erede di , con atto a rogito Notaio Carlo Conti di Monza del 3 novembre 1998 n. 1706/797 e trascritta a Milano 1 il 15 dicembre 1998 ai n.ri 52435/36498

- con atto a rogito Notaio Fabio Diaferia di Milano del 2 dicembre 2003 n. 11644/1640 di rep. e trascritto a Milano 1 il 9 dicembre 2003 ai n.ri 96885/62417, l'immobile passa alla società FINTEX S.P.A. con sede in Milano, C.F. 09898990156 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
- con scrittura privata in autentica Notaio Fabio Diaferia di Milano del 20 luglio 2004 n. 12772/2317 di rep., trascritta a Milano 1 il 21 luglio 2004 ai n.ri 55492/31552, l'immobile nella sua attuale consistenza passa ai signori

Quanto sopra come da certificazione notarile in atti (cfr. All. **B**).

07.00.00	PRATICHE EDILIZIE:
	- D.I.A. Ai sensi della L.R. n. 22/99 presentata in data 31.10.2003, P.G. 724493/2003 - D.I.A. in variante , presentata in data 10.06.2004 P.G. 615461/2004 - Attestazione di agibilità (cfr. All. B)
07.01.00	Conformità edilizia: Dalla visione del fascicolo contenente la documentazione edilizia, resa disponibile dai competenti uffici del Comune di Milano a distanza di mesi, lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla pratica edilizia in variante ad eccezione del lieve avanzamento della porzione di parete contenente il vano porta tra disimpegno e camera da letto (cfr. All. B). La lieve difformità potrebbe essere risolta con una pratica in sanatoria i cui costi vengono stimati in circa 1.000€. Lo stato dei luoghi risulta, invece, conforme a quanto indicato nella planimetria catastale (cfr. All. B).
07.02.00	Conformità urbanistica:
	C.D.U. come segue:





Milano
Comune
di Milano



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 30 - D.P.R. 6/6/2001 n.380.

Milano 26 SET, 2018

R.I. n.837 / 2018

Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale

Con riferimento all'istanza in atti municipali n. 365100/2018 presentata dalla Sig.ra Eunice Izzo per conto del "Tribunale di Milano", salvo errori e sulla base della documentazione d'ufficio, ai sensi ed agli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380,

CERTIFICA

che l'immobile individuato nel N.C.T. di Milano nel foglio 41 al mappale 25, in base al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012, divenuta esecutiva a far tempo dal 21.11.2012 (pubblicazione sul B.U.R.L. n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva), risulta individuato come segue:

► Piano delle Regole:

— nelle tavole (R.01) "Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e (R.02) "Indicazioni morfologiche", all'interno del Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF) di cui all'art. 2.1.a.ii delle N.A. del P.d.R., inserito tra gli Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU), così come definiti dall'art. 16 e disciplinati dall'art. 17 delle medesime N.A. del P.d.R., per il quale valgono le seguenti indicazioni orientative: l'allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite, nel rispetto dell'art. 17.2.a di dette Norme e l'arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico, nel rispetto dell'art. 17.2.b di dette Norme.

Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'immobile è compreso in una zona ricadente nella classe II di fattibilità geologica, F2 - Fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 20.6.A delle N.A. del P.d.R..

Si fa presente che in caso di presenza di servizi accreditati, non individuati negli elaborati e/o atti del P.G.T., ai sensi dell'art. 13 comma 3 del P.d.S., vale la certificazione di convenzionamento / accreditamento del servizio stesso.

Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente per gli usi consentiti dall'art. 30.2 del D.P.R. 380/2001

Area Pianificazione Urbanistica Generale
Via Cenisio, 2 - 20154 Milano
tel. 02.88466795 / 644 fax 02.88466316
e-mail st.pubblicocerturbanistic@comune.milano.it



CONSEGNATO
ALLA PARTE
IN DATA

- 1 OTT. 2018



— **nella tavola (R.08) "Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea"**, tra le aree sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate – vincoli aeroportuali di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 11 delle predette N.A. del P.d.R., in ambiti interessati da delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate (art. 20.13.1 del P.d.R.) – quote altimetriche – Superficie Orizzontale Esterna (SOE) (art. 20.13.1.a), nonché da pericoli per la navigazione aerea aeroporto di Milano Linate 20.13.2.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 20.13.2.b); impianti eolici – richiesta di valutazione specifica dell'Enac (art. 20.13.2.i).

— **nella tavola (allegato n. 2) "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica"**, nelle componenti del paesaggio (art. 18.1 delle N.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 18.1.a), in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 18.2), la classe 2 di sensibilità paesaggistica bassa.

► **Piano dei Servizi:**

— **nella tavola (allegato 04) "La struttura della Città pubblica"**, nell'ambito della rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti di cui all'allegato 4R, tra gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello comunale – boschetti tematici ecologici (Art. 6.6.c.i).

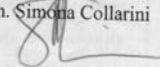
Eventuali interventi edificatori sull'area in questione, sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto dell'art. 20.2 delle N.A. del P.d.R..

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'immobile ricade in zona oggetto di Servitù Aeroportuale dell'Aeroporto di Bresso ai sensi della Legge 4.2.1963 n. 58 e successive modificazioni e integrazioni.

IL DIRETTORE DELL'AREA
Arch. Simona Collarini



Il presente certificato viene rilasciato esclusivamente per gli usi consentiti dall'art. 30.2 del D.P.R. 380/2001

Area Pianificazione Urbanistica Generale
Via Cenisio, 2 - 20154 Milano
tel. 02 88466795 / 644 fax 02.88466316
e-mail st_publicocerturbanistic@comune.milano.it

2 / 2



<p>DESCRIZIONE: Abitazione di tipo economico (A/3)</p> <p>Il cespite oggetto di stima consiste in un appartamento ubicato al piano 4° sottotetto di un fabbricato sito in Milano alla via George Sand n. 18, con accesso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo Publio n. 10. All' appartamento, le cui condizioni sono discrete, si accede da una scala comune, senza ascensore, e percorrendo un ballatoio comune; è costituito da due locali con angolo cottura e un servizio ed è caratterizzato da una doppia esposizione.</p> <p>Lo stato manutentivo dell'intero fabbricato è buono. Il tutto come riscontrabile dal rilievo fotografico (cfr. All. A).</p> <p>Il bene risulta intestato a ed è censito presso il N.C.E.U. del Comune di Milano come segue (cfr. All. B): -Appartamento: foglio 41, particella 25, subalterno 714, zona cens. 3, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 2,5 vani, sup. cat. 41 mq (totale escluse aree scoperte: 41 mq); rendita cat. Euro 284,05</p> <p>Quota e tipologia del diritto</p>
<p>Il piano 4° sottotetto risale agli anni 2003/2004</p> <p>L'appartamento ha un'altezza utile media interna di 2,40 m (cfr. All. B)</p> <p>L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani</p> <p>Stato di manutenzione generale: buono</p> <p>Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento, come evidente dal rilievo fotografico (cfr. All. A), si presenta in uno stato di manutenzione discreto.</p>

Caratteristiche descrittive

Infissi esterni	Tipologia: ante a battente ; materiale: pvc ; condizioni: buone ; La porta finestra della zona giorno è dotata di inferriata di sicurezza estensibile (cfr. All. A)
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: legno tamburato ; Condizioni: buone ;
Pavim. interna	Materiale: gres e ceramica ; Condizioni: abbastanza buone ;
Porta di ingresso	Tipologia: rinforzata ad unico battente
Rivestimento	Ubicazione: angolo cottura ; materiale: gres/ceramica ; condizioni: abbastanza buone ;
Rivestimento	Ubicazione: bagno ; materiale: gres/ceramica ; condizioni: abbastanza buone ;
Scale	Posizione: a rampe parallele ; condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Condizioni: funzionante
Elettrico	Non è stato fornito certificato di conformità
Gas	Collegamento alla rete comunale del gas metano
Termico	Tipologia: autonomo ; alimentazione: gas metano Condizione: non funzionante



Condizionamento	Tipologia: split (uno in zona giorno e l'altro in zona notte)
Acqua sanitaria	Tipologia: caldaia (la stessa utilizzata per il riscaldamento); alimentazione: gas metano

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata la superficie reale lorda complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superf.commerciale	ca. 41 mq	1,00	ca. 41 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Provincia: MILANO

Comune: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazione economica**

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 1.700

8.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: Il pignoramento riguarda l'intera proprietà		
1	Criterio di stima:		
	I criteri di stima utilizzati sono quello sintetico a corpo e quello comparativo con immobili dello stesso tipo e dalle stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché ricadenti nella stessa zona.		
2	Fonti di informazione:		
	Catasto di Milano e Provincia; Agenzie immobiliari; Osservatori del mercato immobiliare: Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari locali; Annunci immobiliari in siti web.		



3	<p>Valutazione: ABITAZIONE di tipo economico (A/3) I criteri di stima utilizzati sono la stima sintetica a vista dell'intero corpo e la stima sintetica comparativa parametrica.</p> <table border="0"> <tr> <td>Destinazione</td> <td>Sup. Equivalente</td> <td>Valore Unitari</td> <td>Valore Complessivo</td> </tr> <tr> <td>Abitazione</td> <td>ca. 41 mq</td> <td>2.000 €</td> <td>82.000 €</td> </tr> </table> <p>Valore a corpo: 85.000 € Stima sintetica comparativa parametrica del corpo: 82.000 €</p> <p>Valore complessivo intero: $82.0000 + \frac{(85.000 - 82.000)}{2} = 83.500 €$</p> <p>Riepilogo: Immobile: Abitazione di tipo economico [A/3] Superficie Lorda: ca. 41,00 mq Valore complessivo: 83.500 €</p>	Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo	Abitazione	ca. 41 mq	2.000 €	82.000 €	
Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitari	Valore Complessivo							
Abitazione	ca. 41 mq	2.000 €	82.000 €							
4	Adeguamenti e correzioni della stima:									
	Abbattimento forfettario del 10 % dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, come da mandato del G.E. dr.ssa Scirpo.	8.350 €								
	Spese condominiali insolute	5.226,79 €								
	Stima costi pratica edilizia in sanatoria	ca. 1.000 €								
	Stima dei costi di cancellazione oneri e formalità	ca. 1.000 €								
5	Stima del valore dell'immobile al netto delle decurtazioni indicate:	€ 67.923,21								

INDICE SINTETICO

1.	<p>Dati Catastali Bene: Appartamento, Via George Sand n. 18 (con accesso pedonale e carrabile da Via Rutilio Rufo Publio n. 10, piano 4° sottotetto - Milano Categoria: Abitazione di tipo economico A/3 Dati Catastali Appartamento: foglio 41, particella 25, sub 714, cat. A/3, classe 3, Cons. 2,5 vani, sup. cat. 41 mq (totale escluse aree scoperte: 41 mq); rendita catastale Euro 284,05 (cfr. All. B)</p>
2.	<p>Stato di possesso L'immobile risulta abitato da , eseguita, , il tutto come verbalizzato nel corso del sopralluogo (cfr. All. B)</p>
3.	<p>Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili No</p>
4.	<p>Creditori procedente UNICREDIT S.p.A.</p>



5.	Comproprietari esecutati e proprietari, ognuno, per la quota di 1/2
6.	Misure Penali No
7.	Continuità delle trascrizioni Come da certificato notarile in atti(cfr. All. B)
8.	Valore dell'immobile stimato nello stato di fatto: 67.923,21 € (sessantasettemilanovecentoventitre/ventuno Euro)

ALLEGATI

ALLEGATO A: Rilievo fotografico.

ALLEGATO B: Verbale Di Accesso. Rogito. Planimetria e visure catastali storiche. Certificato notarile. D.I.A. in variante, autorizzativa l'immobile (planimetria). Attestazione di agibilità.

ALLEGATO C: Certificati. Certificato di Destinazione Urbanistica.

Milano, li 20 febbraio 2019

L'Esperta alla stima
arch. Eunice Izzo

