

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **2183/2016 + 1357/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/04/2019 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MENNUNI Maria Gabriella**

AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico: Appartamento

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Bene: Pioltello, (MI) – Via Francesco Cilea n.4

Catastalmente VIA MOZART WOLFGANG AMADEUS n. 25-35

Lotto: Appartamento

1. Dati Catastali

Categoria: **Appartamento [A/3]**

Dati Catastali: **foglio 2, particella 293, subalterno 19**

2. Possesso

OCCUPATO dalla figlia dell'esecutata

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 21/04/17 assunta al protocollo 91532/2017- Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, e come da comunicazione pervenuta dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutati per l'immobile oggetto della procedura.

Si segnala altresì la presenza di n.2 contratti di locazione registrati come sotto riportati:

- ✓ Contratto di locazione n.000233 - serie 3; stipulato il 07/01/2003 e registrato il 10/01/2003 presso l'Ufficio di Milano 4. Dati descrittivi dell'atto - NEGOZI
- ✓ Contratto di locazione n.003382 - serie 3; stipulato il 01/03/2003 e registrato il 12/03/2003 presso l'Ufficio di Milano 6. Dati descrittivi dell'atto - NEGOZI

Si allega comunicazione pervenuta dalla DP II MILANO - UT GORGONZOLA sotto la lettera "G".

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: trattasi di immobile posto al piano quarto con servizio ascensore. L'immobile non dispone degli elementi necessari al superamento delle barriere architettoniche. Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche sarebbero necessari interventi edilizi.

4. Creditori Iscritti

Procedente: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari:

- ✓ per la spettante quota di 95/100
- ✓ PEr la spettante quota di 5/100

6. Misure Penali: nessuno

7. Continuità delle trascrizioni: -

8. Prezzo

Prezzo base d'asta da libero: **€ 45.300,00**



Beni in **PIOLTELLO (MI) – Via Francesco Cilea n.4 – scala C/interno 65**
(catastalmente Via Mozart Wolfgang Amadeus - scala E)

Lotto: APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà 95/100** di
nata a
Cod. Fiscale:
Regime fiscale: -
Residenza: Via Francesco Cilea n.4 - scala C/interno 65 - Pioltello
Stato Civile: libero al momento dell'acquisto del bene
Eventuali comproprietari:

- **Piena proprietà 5/100** di
Regime fiscale: -
Residenza: - Pioltello
Stato Civile: libero al momento dell'acquisto del bene
Eventuali comproprietari: a spettante quota di 95/100

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-

-

Appartamento: foglio 2, particella 293, subalterno 19

VIA MOZART WOLFGANG AMADEUS n. 25-35, scala E, piano 4°, comune di **PIOLTELLO**, zona censoria - categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 62,00 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 57,00 mq., rendita € 307,29

Derivante da: variazione toponomastica d'ufficio (n. 202017.1/2016) del 22/09/2016 protocollo n. MI0494632 in atti dal 22/09/2016. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 0/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: come risulta da comunicazione allegata, pervenuta dall'amministratore di condominio, i millesimi attribuiti all'unità immobiliare in oggetto sono 3,57/1000

Confini: appartamento di proprietà di terzi, prospetto sulla Via Mozart, appartamento di proprietà di terzi per due lati, vano scala ed enti comuni.

Note: si precisa che l'immobile catastralmente è sito in Via Mozart Wolfgang Amadeus, ma l'accesso avviene da Via Francesco Cilea n.4

Si segnala altresì che il sottoscritto ha verificato che l'immobile è sita nella scala C all'interno 65



Conformità catastale:

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale con grande presenza di etnie extracomunitarie

Importanti centri limitrofi: Seggiano e Cernusco sul Naviglio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, trattasi di quartiere di tipo popolare attualmente residenza di molti stranieri di diversa nazionalità.

Attrazioni paesaggistiche: Giardino Genesio Fumagalli.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione metropolitana di Cernusco sul Naviglio (2,10 Km), Strada Statale n.11 Milano-Bergamo (1,4 km), Strada Provinciale SP103 - Nuova Cassanese (1,2 km)

Servizi offerti dalla zona: Tennis Club Pioltello (buono), Asilo nido comunale Nido Sabin (ottima).

3. STATO DI POSSESSO:

OCCUPATO dalla figlia dell'esecutata

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenda delle entrate in data 21/04/17 assunta al protocollo 91532/2017- Ufficio Territoriale di Gorgonzola.

Da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, e come da comunicazione pervenuta dall'Ufficio dell'Agenda delle Entrate di Gorgonzola, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutari per l'immobile oggetto della procedura.

Si segnala altresì la presenza di n.2 contratti di locazione registrati come sotto riportati:

- ✓ Contratto di locazione n.000233 - serie 3; stipulato il 07/01/2003 e registrato il 10/01/2003 presso l'Ufficio di Milano 4. Dati descrittivi dell'atto - NEGOZI
- ✓ Contratto di locazione n.003382 - serie 3; stipulato il 01/03/2003 e registrato il 12/03/2003 presso l'Ufficio di Milano 6. Dati descrittivi dell'atto - NEGOZI

Si allega comunicazione pervenuta dalla DP II MILANO - UT GORGONZOLA sotto la lettera "G".

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:*

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: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC.COOP.A R.L.** (C.F. 00715120150)

Contro:

✓

✓

Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento

- Importo ipoteca: £ 450.000.000
- Importo capitale: £ 150.000.000
- Durata anni: 20

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Valerio Chianese in data



01/12/1999 n. rep. 69571/15788

Trascritto a: Milano 2 in data 09/12/1999 ai nn 117075/35110

➤ **Ipoteca giudiziale attiva**

A favore di: **CONDominio SATURNO - PIOLTELLO** (C.F. 95509850152)

Contro:

✓

Derivante da: decreto ingiuntivo ricadente solo sulla quota di 1/2 di proprietà

- Importo ipoteca: € 4.368,44

- Importo capitale: € 2.368,44

Rogante: Tribunale di Milano in data 28/06/2002 n. rep. 18390/2002

Trascritto a: Milano 2 in data 29/11/2002 ai nn 150774/34614

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** (C.F. 03285880104)

Contro:

✓

✓

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo finanziario

- Importo ipoteca: € 220.000,00

- Importo capitale: € 110.000,00

- Durata anni: 25

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Alessandro De Cicco in data 29/10/2003 n. rep. 10208/4264

Trascritto a: Milano 2 in data 06/11/2003 ai nn 160443/33874

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** (C.F. 13263030150)

Contro:

✓ per la spettante quota di 95/100

✓ per la spettante quota di 5/100

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

- Importo ipoteca: € 187.500,00

- Importo capitale: € 125.000,00

- Durata anni: 30

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Ciro De Vivo in data 23/05/2008 n. rep. 8214/5051

Trascritto a: Milano 2 in data 06/06/2008 ai nn 73377/18462

4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

A favore di: **UNICREDIT S.P.A.** (C.F. 00348170101)

Contro:

✓ per la spettante quota di 95/100

✓ per la spettante quota di 5/100

Derivante da: Verbale di pignoramento



Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 29/07/2016 n. rep. 38701

Trascritto a: Milano 2 in data 29/09/2016 ai nn 107810/68127

➤ **Pignoramento**

A favore di: **UNICREDIT S.P.A.** (C.F. 00348170101)

Contro:

✓ per la spettante quota di 95/100

✓ Per la spettante quota di 5/100

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 16/06/2018 n. rep. 19178

Trascritto a: Milano 2 in data 19/07/2018 ai nn 97248/64074

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* Nessuna.

Verifica trascrizioni e iscrizioni eseguita in data 06/03/2019

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: circa 1.500,00 €
- **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia, nel biennio anteriore alla perizia:
 - ✓ Spese gestione ordinaria esercizio 2016/2017: € 3.174,76

Si allega comunicazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: presenza di ascensore al servizio dei piani e servizio portineria

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: si rimanda a regolamento condominiale allegato alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio (dal 14/03/1991) al 23/12/1996



atto di compravendita a rogito del notaio Valerio CHIANESE con sede in Pioltello in data 14/03/1991 rep. n. 44472/6382 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 22/03/1991 ai nn. 26671/20645

Proprietario dal 23/12/1996 al 01/12/1999



In forza atto di compravendita a rogito del notaio Saverio ROMANELLI in data 23/12/1996 rep. n. 185081 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/12/1996 ai nn. 98510/65613

Proprietario dal 01/12/1999 al 29/10/2003



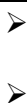
In forza atto di compravendita a rogito del notaio Valerio CHIANESE in data 01/12/1999 rep. n. 69570/15787 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 09/12/1999 ai nn. 117074/79389

Proprietario dal 29/10/2003 al 23/05/2008



In forza atto di compravendita a rogito del notaio Alessandro DE CICCO in data 29/10/2003 rep. n. 10207/4263 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 06/11/2003 ai nn. 160442/95960

Proprietario dal 23/05/2008 ad oggi



atto di compravendita a rogito del notaio Ciro DE VIVO in data 23/05/2008 rep. n. 8213/5050, registrato a Milano 3 il 05/06/2008 al n. 15381 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immo-biliare dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 06/06/2008 ai nn. 73376/40852

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n.137/1961

Intestazione: Immobiliare Milano Sas divenuta Immobiliare Milano Sas di Galimberti & C. - Via Palmanova n.24 Milano

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 15/12/1961 al n. di prot. 137/1961

Rilascio in data: 24/01/1962 al n. di prot. 137/1961

Abitabilità/agibilità in data: 18/01/1964 al n. di prot. 137/1961

7.1 Conformità edilizia: SI

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente e alla pratica edilizia originaria.

7.2 Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare n.84 del 26/10/2010 ed Approvazione con Delibera Consigliare n.23 del 30/03/2011.

L'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zone B1)

Ambiti diversi: rispetto pozzi acqua potabile vigente

Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione: Abitazione [A/3]

Nel Comune di Pioltello, catastalmente in Via Mozart Wolfgang Amadeus, con accesso da Via Francesco Cilea n.4/scala C, in complesso condominiale, appartamento posto al piano quarto e composto da due locali, cucina e bagno areato ed illuminato naturalmente. I predetti locali sono tra loro disimpegnati da corridoio. L'immobile dispone di ampio balcone con affaccio su Via Mozart e con accesso dalle camere e dalla cucina.



L'immobile condominiale risale alla metà degli anni '60.
Le finiture interne risalgono all'epoca di edificazione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti)	tipologia: anta a battente materiale: legno vetro singolo protezione: persiane in materiale plastico condizioni: modeste
Infissi interni (porte)	tipologia: a battente materiale: legno con inserti in vetro condizioni: modeste
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche e palladiana condizioni: modeste
Plafoni	materiale: stabilitura e verniciatura condizioni: modeste
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramico condizioni: modeste

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile
Termico	<u>Impianto di riscaldamento:</u> non funzionante <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 17/05/2017. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **59,75 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/4). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a mq 70,70

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	56,10 mq	1,00	56,10 mq
Balcone	sup lorda di pavimento	14,60 mq	0,25	3,65 mq
Totale		70,70 mq		59,75 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso residenziale

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze



dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2016, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **SCARSA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **DISCRETO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico[A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	56,10	€ 850,00	€ 47.685,00
Balcone	3,65	€ 850,00	€ 3.102,50
Valore corpo			€ 50.787,50
Valore complessivo intero			€ 50.787,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.787,50

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento [A/3]	59,75	€ 50.787,50	€ 50.787,50



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. | € 2.539,38 |
| ➤ 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: | € 3.000,00 |
| ➤ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| ➤ Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

- | | |
|--|--------------------|
| ➤ Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 45.248,12 |
| Per arrotondamento | € 45.000,00 |

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" _ Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" _ Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" _ Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 06/03/2019

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

