

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit spa**

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1555/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2019 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: A. Bruno Di GENNARO
Codice fiscale: DGNNNB50E17L447S
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: digennaro.3442@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico.

Dati Catastali: foglio 18, particella 41, subalterno 22.

2 Stato di possesso

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Possesso: Occupato dall' Esecutata con i figli.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Creditori Iscritti: Unicredit spa (creditore procedente).

5. Comproprietari

Beni: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Comproprietari: Nessuno oltre gli Esecutati

6. Misure Penali

Beni: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cadorna Luigi n. 74, Cormano (MI) - 20032

Prezzo da libero: Euro 104.000,00

Beni in Cormano (MI)

Via Luigi Cadorna n. 74

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

piena proprietà: 1/2 di [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]
(in regime di separazione di beni).

1/2 di [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]

Al momento del rogito la signora [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni – il sig. [REDACTED] ha dichiarato essere di stato civile libero.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre gli Esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà 1 / 2 in regime di separazione di beni -
[REDACTED] proprietà 1 / 2.

Comune di Cormano - Via Cadorna Luigi n. 74 - piano 2-4-S1 - foglio 18, particella 41, subalterno 22, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 82 / 84 mq, rendita Euro 387,34; scheda catastale di variazione del 12/02/2007 protocollo n. MIO107261 per MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

Millesimi di proprietà di parti comuni: mm 23,70 proprietà.

Dati forniti dall'Amministrazione del Condominio. Il tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala comune – altra unità p. di terzi e cortile comune -
cortile comune su 2 lati;

- del vano cantina: altro vano cantina – cortile comune – altro vano cantina – corridoio comune;

- del vano solaio: altro vano solaio – cortile comune – altro vano solaio – corridoio comune.

Note sulla conformità catastale: L'unità immobiliare, come verificata in sede di sopralluogo, è risultata conforme alla planimetria catastale di variazione presentata nell'anno 2007 a miglior rappresentazione grafica. Al proposito lo scrivente ha provveduto a leggere il primo atto d'acquisto, dell'unità oggetto di Pignoramento, dalla società costruttrice Immobiliare Cadorna ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], di cui al n. rep. 99087 – 9919 del 09/10/1964 – Notaio Alfonso Scannone, ove come da planimetrie agli allegati A e B del medesimo Atto, appartamento, cantina e solaio sono risultati coincidenti a quelli rappresentati nella planimetria catastale dell'anno 2007.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Cormano, zona denominata "Brusuglio".

La zona residenziale-commerciale (ex Comune autonomo) è attualmente costituita in prevalenza da edilizia d'espansione ormai datata.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 20 febbraio 2018, congiuntamente al nominato

Custode e nuovamente, con accesso all'interno dell'appartamento, in data 21 marzo 2018. L'appartamento risulta attualmente abitato dall'esecutata con le figlie; la Signora ha informato di essere separata di fatto dal marito – pure esecutato – che non abita più con la famiglia.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati a nome degli esecutati per il bene oggetto di Pignoramento. Il tutto come da allegati.

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: Nessuna 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 Banca per la Casa spa contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1 / 2 ciascuno - Derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 360.000,00 - Importo capitale: € 180.000,00 - Rogito Notaio Lorenzo Trivi - in data 26/02/2007 ai nn. 42425/10854 - Iscritta a Milano 2 in data 02/03/2007 ai nn. R.G. 31815 e R.P. 7379.

4.2.2. Pignoramenti: - **Pignoramento** a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1 / 2 ciascuno - Derivante da

verbale di pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano - in data 22/06/2017 ai nn. 24289 - trascritto a Milano 2 in data 29/06/2017 ai nn. R.G. 79074 e R.P. 50893.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna dalle ispezioni aggiornate effettuate dallo scrivente.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dallo scrivente.

4.3 Misu re Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.150,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute: € 12.300,00 circa, comprensive di spese straordinarie..

Millesimi di proprietà: mm 23,70. Dati forniti dall'Amm.ne Condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nonostante l'impegno ad inviare il Regolamento Condominio, l'Amministrazione ad oggi non vi ha provveduto.

L'Amministrazione condominiale ha informato che sono in corso alcune procedure di recupero crediti, senza specificarne l'entità..

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened è risultato presentato nell'anno 2015 Attestato di Prestazione Energetica riguardante l'edificio di Via Cadorna 74, avente classe energetica "G" – 182,54 Eph kwh/mq-annuo.

Il tutto come da allegato.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per la quota di 1 / 2 - [REDACTED] proprietà per la quota 1 / 2 - **proprietari ad oggi** – in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Lorenzo Trivi in data 26/02/2007 rep. nn. 42424 / 10853, trascritto a Milano 2 in data 02/03/2007 ai nn. R.G. 31812 e R.P. 16636.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] e [REDACTED] **fino al 02.03.2007** - per successione di [REDACTED] – registrata in data 12/07/2005 al nn. 1122/2005/5, trascritta a Milano 2 in data 09/09/2009 ai nn. 118587 / 75220.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] e [REDACTED] - **titolari ante ventennio.**

Precisazioni:

lo scrivente ha ritenuto di interpellare il Notaio Trivi, il quale ha confermato che in occasione della stipula da lui curata, non ha ritenuto occorrente l'accettazione dell'eredità di [REDACTED], essendo la successione del 2001 ma il decesso del 1976; inoltre ha confermato la normalità del fatto che la trascrizione (nel 2009) della Denuncia di Successione registrata nel 2005 - di [REDACTED] (deceduta nel 2004) – sia successiva alla vendita (rogito e trascrizione del 2007) del bene agli attuali proprietari eseguiti, dati i tempi tecnici dell'Ufficio del Registro.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Cormano l'accesso agli Atti di fabbrica; la costruzione risulta realizzata sulla base dell'Autorizzazione edilizia n. 1439 del 1961.

Risulta rilasciato certificato di Abitabilità al n. 1439 del 1962.

Circa l'esame della documentazione relativa agli Atti di fabbrica, lo scrivente segnala che tra le tavole di progetto non è presente quella del piano 4° ove è ubicato il solaio oggetto della presente Procedura ed inoltre, nel documento di Nulla Osta rilasciato dall'Ufficiale Sanitario, necessario ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità (riportante il numero di piani e locali dell'intero fabbricato), non risulta alcuna annotazione circa i vani ubicati al 4° piano.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha indicato tale "mancanza" ininfluente, dal momento in cui nelle sezioni di progetto risulta indicato il piano sottotetto, raggiungibile dalla scala comune.

Questa risposta viene comunque considerata con riserva per quanto di competenza dello scrivente, che in questa sede non è chiamato a verificare la legittimità degli atti comunali e delle procedure di rilascio delle autorizzazioni.

L'appartamento ed il vano cantina - per quanto verificato - risultano coincidere con le planimetrie di progetto e con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Circa il vano di solaio, si può solo confermare che esso risulta coincidere con quanto indicato nella planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti residenziali con disegno unitario.

L'unità immobiliare risulta realizzata ante 1967, come specificato nel capitolo precedente.

Si dichiara pertanto la conformità urbanistica.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano secondo dell'edificio condominiale di via Luigi Cadorna n. 74 a Cormano, formata da corridoio di disimpegno, cucina abitabile e soggiorno (entrambi affacciati su balcone verso cortile), n. 2 camere, bagno con finestra; annessi vano di solaio e vano di cantina.

L'accesso al condominio avviene da portone pedonale ubicato sulla via Cadorna; Il cortile interno è sistemato ad aiuole e il corsello box sul retro, con accesso carraio da via Marconi.

Il fabbricato condominiale è a sagoma chiusa, con cortile interno – la scala d'accesso all'appartamento non è dotata di impianto ascensore. Non è presente portineria.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 108,80.

Condizioni generali dell'immobile:

Sia l'unità immobiliare sia le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in alluminio con vetro camera con tapparelle in pvc- porta di ingresso blindata.
Infissi interni	Porte in legno tamburato, verniciate e con vetro. Mancanti ante porta cucina e soggiorno.
Pavim. Interna	Piastrelle di ceramica in cucina e bagno – in laminato effetto legno negli altri locali.
Rivestimento	Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; cucina e bagno con pareti piastrelate ad h. m. 1,90 circa.

Impianti: Impianto elettrico e citofonico sottotraccia. Da verificare e per cui non sono state fornite certificazioni.

Idrico La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno a gas ubicata in cucina. Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet e vasca) con punto lavatrice.

Termico L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con caloriferi in ghisa dotati di valvole conta-consumo.

Varie: Facciate su strada finite con piastrelline di klinker, zoccolatura in pietra naturale al piano terreno presso l'ingresso e sfondati dei balconi intonacati e tinteggiati;
- facciate verso cortile in intonaco terranova. Portoni di ingresso al fabbricato e alla scala in metallo e vetro; cortile interno pavimentato con aiuole. Androne pedonale pavimentato in pietra naturale con pareti finite a smalto. Scala rivestita in pietra naturale e pareti tinteggiate con zoccolatura a smalto.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
Balcone	sup lorda di pavimento	8,00	0,20	1,60
Cantina	sup lorda di pavimento	9,80	0,20	2,00
Solaio	sup lorda di pavimento	18,00	0,20	3,60
		108,80		80,20

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: 1-2017

Zona: Cormano Periferica / STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

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 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Cormano;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet: Euro /mq. da 1.100 a 1.500

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	74,60	€ 1500,00	€ 111.900,00
Cantina	2,00	€ 1500,00	€ 3.000,00
Solaio	3,60	€ 1500,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.300,00
Valore corpo			€ 120.300,00
Valore complessivo intero			€ 120.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Residenza	108,80	€ 120.300,00	€ 120.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 10-15%)	€ 12.000,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 4.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova:

€ 104.000,00

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

€ 104.000,00

Data generazione: 27 -03-2018

L'Esperto alla stima **arch. A. Bruno Di Gennaro**

ALLEGATI: Atto di provenienza reperito dal CTU - visura storica catastale reperita dal CTU – planimetria catastale reperita dal CTU – estratto mappa catastale reperito dal CTU – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Documentazione comunale reperita dal CTU - Documentazione contabile di condominio fornita dall'Amm.ne – Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 3 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni dell'invio della Perizia.