

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
UNIPOL BANCA Sp.a.

contro:



N° Gen. Rep. **479/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/10/2019 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. PURICELLI

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Appartamento con solaio</p>
--

Esperto alla stima: Ing Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa 182- Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Cinzia Rodegher

INDICE SINTETICO

LOTTO 001 - APPARTAMENTO con solaio			
Comune di Milano (MI) - 20153 - Via Capri n. 6 - piano T - 4			
1	Identificazione dati catastali		
	Comune di Milano, foglio 368, particella 173, subalterno 712 , zona cens. 3, categoria A/3, CI 4, consistenza 4 vani, superficie totale 58 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 537,12 Via Capri n. 6, Piano T-4		
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td>Si La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale</td> </tr> </table>	Conformità catastale	Si La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale
Conformità catastale	Si La distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla scheda catastale		
2	Descrizione generale		
	L'immobile è posto nella periferia ovest di Milano, quartiere Baggio.		
3	Stato di possesso		
	Libero - Utilizzato dal debitore con la famiglia composta da moglie e due figli minori di 10 e 5 anni		
4	Vincoli e oneri giuridici		
	Creditore iscritto - procedente: Unipol Banca Spa		
	Intervenuti: ---		
5	Altre informazioni per l'acquirente		
	APPARTAMENTO L'immobile non è accessibile da disabili è privo di ascensore		
	Attestato di prestazione energetica Presente in banca dati Cened - Classe energetica G- Validità fino al 19/04/2023		
	Certificati di conformità Impianti D.M. 37/2008 Non reperiti		
6	Continuità nelle trascrizioni		
	Continuità nelle trascrizioni Si		
7	Pratiche edilizie		
	Concessione in sanatoria n. 11830 del 16/05/2003 (domanda di condono presentata in data 02/10/1986 Atti 355241-400) Agibilità n. 11830 del 16/05/2003 ritirata in data 24/04/2013		
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità edilizia</td> <td>Si La distribuzione degli spazi interni rilevata corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole del condono edilizio</td> </tr> </table>	Conformità edilizia	Si La distribuzione degli spazi interni rilevata corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole del condono edilizio
Conformità edilizia	Si La distribuzione degli spazi interni rilevata corrisponde a quanto rappresentato sulle tavole del condono edilizio		
8	Valutazione del lotto		
	Prezzo a mq € 1.447,25		
	Valore commerciale € 85.387,75		
	Prezzo da libero € 79.518,37 (compreso le decurtazioni relative alla procedura)		
	Prezzo da occupato (-20%) € 63.614,69 (compreso le decurtazioni relative alla procedura)		
Custode Giudiziario: Avv. Cinzia RODEGHER			

Beni in Milano
Quartiere Baggio
Via Capri n. 6

Lotto: 001- Appartamento con solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.A Identificativo A - Appartamento con solaio

sito in Milano (MI) - 20153 -Via Capri n. 6 - piano T- 4

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio 368, particella 173, subalterno 712, zona cens. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 58 mq; totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 537,12, Via Capri n. 6 piano T-4.

Derivante da:

Relativamente all'immobile: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Relativamente alla proprietà: strumento atto pubblico, del 29/04/2013, Rep. 22359 - Notaio Sergio Ciancimino, Milano.

Coerenze appartamento:

Vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune per due lati.

Coerenze solaio:

Altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, proprietà comune

Conformità catastale:

L'Esperto ha effettuato un sopralluogo in data 02/07/2019, congiuntamente con il Custode Giudiziaro Avv. Rodegher, ed ha rilevato che lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati.

Pertanto dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto del presente procedimento è posta in area periferica a Est del Comune di Milano in quartiere Baggio.

L'unità immobiliare si inserisce in un fabbricato costituito da n. 4 piani fuori terra più solaio

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico intenso, parcheggi sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona:

Asili nido e scuole materne (nelle vicinanze), scuola elementare (nelle immediate vicinanze), scuole medie (nelle vicinanze), licei e istituti superiori (nei quartieri limitrofi 4 km), supermercati (nelle vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), ufficio postale (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nelle vicinanze), uffici comunali e polizia municipale (nelle vicinanze).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri: - - -

Attrazioni paesaggistiche: il parco delle cave

Attrazioni storiche: - - -

Principali collegamenti pubblici:

MM 1 Rossa - Bisceglie 3 km

Stazione ferroviaria di Corsico a 4,5 km o raggiungibile con autobus

Autobus di linea nelle vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

L'immobile è utilizzato come abitazione dal debitore con moglie e due figli minori.

L'Esperto inoltre ha verificato, inviando missiva all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale Milano 4, se vi fossero contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto, aventi data certa anteriore al pignoramento.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 08/07/2019 comunicando che dalla banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano i nominativi indicati come dante causa in alcun contratto di locazione.

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 attiva;**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unipol Banca Spa contro [REDACTED] atto notarile a firma Notaio Sergio Ciancimino in Milano del 29/04/2013 rep 22360/7070.

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 03/05/2013 ai nn.

Rg. 22826, Rp. 3381.

Importo ipoteca: € 290.000,00

Importo capitale: € 146.000,00

Durata 25 anni

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano in data 05/03/2019 rep. 8002, a favore di Unipol Banca Spa, [REDACTED]

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 01/04/2019, ai nn. RG 24094, Rp 16188.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Altre trascrizioni

Quelle relative ai passaggi di proprietà di cui si darà conto al capitolo 6.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'esperto ha contattato l'Amministratore [REDACTED] in Cesano Boscone ed ha reperito le seguenti informazioni, oltre al regolamento condominiale.

Millesimi di proprietà: 54,15/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: l'Amministratore comunica che non vi sono altri condomini morosi.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 413,50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, il fabbricato è privo di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Presente in banca dati Cened - Classe energetica F

Indice di prestazione energetica: 175 Kwh/m²

Note Indice di prestazione energetica: validità fino al 19/04/2023

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

Avvertenze ulteriori: ---

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 29/04/2013 ad oggi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 29/04/2013, rogante Notaio Ciancimino con sede in Milano rep. 22359/7069.

Proprietario dal ante ventennio al 29/04/2013

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 11/03/1987 Rep. 34679 rogante Notaio Pasquale Matarrese in Milano trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 24/03/1987 ai nn. 16126/11494.

L'Esperto dichiara la continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto dichiara che l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1967.

Lo stesso ha effettuato un accesso atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano, ove ha reperito una Concessione in sanatori opere edili n. 11830 del 16/05/2003 ritirata in data 24/04/2013.

La domanda di condono edilizio è stata depositata in data 02/10/1986 atti 355241/400-1986 ed ha come oggetto la realizzazione di due unità immobiliari a piano rialzato.

Certificazione di abitabilità - agibilità n. 11830 del 16/05/2003 ritirata in data 24/04/2013.

7.1 Conformità edilizia:

L'esperto rileva la conformità edilizia

Le tavole grafiche allegate alla pratica rilevano la conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	All'epoca dell'edificazione
In forza della delibera:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto
A- appartamento con solaio

Trattasi di un appartamento costituito da: ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno e camera da letto, il tutto a piano terra (rialzato).

All'immobile si accede da accesso pedonale su Via Capri, ove presenta anche accesso carraio, per poi proseguire nello spazio comune a cielo aperto e arrivare al portone di ingresso del fabbricato.

L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Superficie commerciale lorda complessiva di circa mq 59,00

E' posto al piano: rialzato e solaio

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986 a seguito di condono edilizio

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

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra

Stato di manutenzione generale del fabbricato in cui si inserisce discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente
materiale: PVC doppio vetro

	<p>protezione: Tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: buone la finestra del bagno è dotata di inferriata di sicurezza</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete</p>
Pareti esterne	<p>Tipologia: doppio laterizio con intercapedine finitura: tinteggiata condizioni: sufficienti</p>
Plafoni	<p>materiale: intonacati condizioni: discrete</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: di sicurezza a battente materiale: legno condizioni: discrete</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: discrete</p>
Pavimentazione	<p>ubicazione: in tutto l'appartamento materiale: ceramica condizioni: discrete</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non conosciute</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non conosciute</p>
Gas	<p>tipologia: tradizionale per caldaia e cucina alimentazione: metano condizioni: funzionante conformità: non conosciute</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante</p>
Termico	<p>tipologia: riscaldamento autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: funzionante conformità: non conosciute</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	56,75	1,00	56,75
BALCONE	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,37
TOTALE				Arr. 59,00

Criteri estimativi analisi di mercato

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2018

Zona: Suburbana / Baggio, Q. Romano, Muggiano

Codice Zona: E5

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: settembre 2019

Zona: Baggio, Q. Romano, Q. Cagnino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.350,00	€ 1.600,00	€ 1.475,00
Borsino Immobiliare	€ 1.324,00	€ 1.515,00	€ 1.419,50
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le due banche dati)			€ 1.447,25

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione dell'immobile	0
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento è pari a: €/mq 1.447,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- Borsino Immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Uffici del registro di Milano DP I UT Milano 4 ;
 Ufficio tecnico Comune di Milano.
 Ufficio condono Comune di Milano

8.3 Valutazione corpo:

A - appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

ID	Superficie Lorda in mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento con solaio	59,00	€ 1.447,25	€ 85.387,75

8.5 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%)	- € 4.269,38
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	- € 1.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del LOTTO 001

Valore lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.518,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.518,37
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(-20%):	€ 63.614,69

9 - Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica catastale
4. Planimetria catastale
5. Estratto mappa catastale
6. Copia atto di provenienza
7. Risultanze accesso atti Ufficio Condono, Comune di Milano
8. Corrispondenza con Amministratore condominiale
9. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
10. Attestazione di Prestazione Energetica
11. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente e debitore

Data generazione:
11/09/2019

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido