

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank s.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **4757 /2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27-06-2019 ore 10:30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico.

Dati Catastali: foglio 9, particella 432, subalterno 10.

2 **Stato di possesso**

Bene: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Possesso: **Occupato con contratto successivo al pignoramento e quindi da considerarsi libero al decreto di trasferimento.**

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
l'unità è ubicata al 3° piano di immobile privo di impianto ascensore.

4. **Creditori Iscritti**

Bene: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Creditori Iscritti: UniCredit Credit Management Bank

5. **Comproprietari**

Beni: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Comproprietari: Nessuno oltre l'Esecutato.

6. **Misure Penali**

Beni: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo** **Bene:** via Renato Fucini n. 4 Magenta (MI) 20013

Prezzo da libero: € 41.500,00

Beni in Magenta (MI) 20013

Via Renato Fucini n. 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: L'esecutato ha acquistato il bene, dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati: Comune di Magenta - via Renato Fucini n. 4 - piano 3 - foglio 9, mapp. 432, sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 45-47 mq, rendita Euro 178,18; scheda catastale di variazione del 11/03/1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM di proprietà 33,05 - dati forniti dall'Amministrazione del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario:

pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune per due lati e appartamento di proprietà di terzi.

In alcuni documenti la via è erroneamente denominata "Fucino".

.

Note sulla conformità catastale:

L'unità immobiliare, come verificata in sede di sopralluogo, è risultata conforme alla planimetria catastale presentata nell'anno 1988 e presente in banca dati.

Si precisa che la planimetria potrebbe far pensare all'esistenza di 3 terrazzini in corrispondenza dei serramenti finestra; in realtà queste sono zone del tetto (quindi coperte e non accessibili) dove la pendenza della falda cambia, per lasciare spazio alle finestre.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Magenta - zona semi-centrale.

Caratteristiche zona: normale – ai bordi del centro abitato, verso la zona agricola ovest, commista ad insediamenti commerciali e terziari.

Area urbanistica: residenziale e commerciale - parcheggi normali.

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

Principali collegamenti pubblici: bus interurbani da Milano – stazione FS di Magenta.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 16 maggio 2019, non appena il comune di Magenta ha reso disponibile la documentazione tecnica.

L'appartamento risulta arredato ed attualmente abitato dall'affittuario, il tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro sono risultati contratti d'affitto, di cui l'ultimo stipulato successivamente al Pignoramento. Il tutto come da allegati.

Il contratto secondo cui l'attuale inquilino abita l'appartamento è stato registrato a Magenta al n. 624 del 23 febbraio 2015, per anni 4 automaticamente rinnovabili.

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: Nessuno 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 di Roma spa
contro ██████████ - per la quota di 1/1 della piena proprietà -
Derivante da mutuo fondiario- Importo ipoteca: € 210.000,00 -
Importo capitale: € 105.000,00 - Rogito Notaio Stefano Sapuppo -
in data 06/07/2005 al n. rep. 6040/4091 - Iscritta a Pavia in data
19/07/2005 ai nn. R.G. 15099 e R.P. 4151.

4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento** – a favore di Unicredit Credit Management Bank
spa contro ██████████ - per la quota di 1/1 della piena proprietà
- Derivante da verbale di pignoramento immobili – atto Giudiziario
di Milano - in data 10/12/2012 al n. 22837 - trascritto a Pavia in
data 29/01/2013 ai nn. R.G. 1238 e R.P. 766.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna dalle ispezioni aggiornate verificate dalla scrivente.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

4.3 **Misure Penali:** Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate verificate/effettuate dalla scrivente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00 circa

L'Amministrazione condominiale ha informato che è in atto altra procedura nei confronti del vicino di piano, e che non sono state deliberate spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolute: € 5.600,00 circa .

Millesimi di proprietà: mm di proprietà 33,05.

Il Tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al 3° piano dell'immobile, **non dotato di impianto ascensore.**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'Amministratore ha informato che l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato disattivato dal dicembre del 2015 con delibera assembleare, a causa della persistente morosità di alcuni condomini.

Ha inoltre informato che non è presente Regolamento di Condominio.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun Attestato.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] – proprietari per la quota di ½ ciascuna – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Grazia Borgna in data 28/10/1999 rep. n. 6205, trascritto a Pavia in data 04/11/1999 ai nn. R.G. 14331 e R.P. 9807.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – proprietario per la quota di 1/1 - **ad oggi** – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Sapuppo in data 06/07/2005 rep. nn. 6039/4090, trascritto a Pavia in data 19/07/2005 ai nn. R.G. 15098 e R.P. 8497..

L'atto cita patti e condizioni contenuti nell'atto del Notaio Flavio Cantoni di Magenta in data 29 maggio 1978 al Repertorio n.18995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia il 22 giugno 1978 ai nn. 4699/3827.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Magenta, effettuandolo in data 16 maggio 2019.

L'ispezione è stata dalla scrivente condotta nonostante l'immobile sia dichiarato "ante '67" nell'Atto notarile d'acquisto, in quanto vi è citata la concessione in sanatoria del 21 agosto 1990 n.58/90 e n.30 di Pratica.

Il Comune ha messo a disposizione il solo fascicolo di Condono; in esso sono presenti l'avviso per l'Albo pretorio relativo al rilascio del provvedimento di Sanatoria sopracitato e disegni della piccola mansarda e dei prospetti del fabbricato. Come da allegati.

L'appartamento risulta nella realtà corrispondere alla planimetria di Condono.

Si rileva che dal disegno del prospetto verso via Fucini sono evidenti parapetti che fanno

pensare a dei terrazzini, differentemente dalla sezione e dalla pianta, che indicano finestre alte m. 1.

La pratica di Condonò non risulta accompagnata dal documento di rilascio e dal certificato di abitabilità speciale.

La scrivente ha provveduto a prendere contatto telefonico con i tecnici comunali successivamente al sopralluogo, al proposito della mancanza dei documenti di cui sopra e delle discrepanze rilevate nei disegni; i tecnici hanno verbalmente informato di non essere in grado di fornire risposte immediate.

L'aggiudicatario dovrà, tramite tecnico all'uopo incaricato, procedere a richiedere l'Abitabilità di Condonò oltre alla ricerca circa il documento ufficiale di Sanatoria; l'operazione non dovrebbe comportare costi oltre quelli di segreteria.

L'unità immobiliare "a mansarda" risulta oggi formata da corridoio, n. 2 locali e bagno.

Il Tutto come da TAV. 1 qui allegata.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale – IR ambiti residenziali radi

Per informazioni dettagliate si potrà consultare il PGT online.

L'unità immobiliare risulta regolarizzata da Domanda di Condonò del 1986.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale di tipo “mansarda”, ubicata al piano 3° sottotetto - del Condominio di via Renato Fucini n. 4, angolo via Leopardi - a Magenta.

Il fabbricato condominiale ha cancello d'accesso pedonale prospettante via Fucini ed è arretrato rispetto alla strada – l'atrio di ingresso (a piano rialzato) è raggiungibile tramite scala esterna; tramite cancello carraio e rampa si accede al piano boxes.

L'edificio, pluripiano con struttura in cemento armato, ha un piccolo spazio di cortile, e non è dotato di impianto ascensore; non è presente servizio di portineria.

L'appartamento mansardato è costituito da: corridoio - 1 locale giorno /cucina - 1 locale camera - bagno finestrato.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 45,60 (7,60 x 6,00).

Condizioni generali dell'immobile:

Il manto di copertura dell'edificio (anche sotto-finestra della mansarda) è in fibro-cemento con chiara apparenza di cemento-amianto (eternit) e non risulta in buono stato di conservazione. Le facciate, isolate "a cappotto" denunciano distacco di una zona della rasatura plastica bucciata di finitura.

Il locale cucina (con fuochi e caldaia) non risulta avere la presa d'aria di legge.

Le parti comuni interne dell'edificio risultano in discreto stato di conservazione / manutenzione.

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione – manutenzione.

I locali sono completamente rivestiti da perlinatura, in parte anche in falda; la parte di plafone piano è intonacata, e denuncia (con segnature) la mancanza di isolamento; nel bagno sono presenti macchie e muffe.

Varie: Facciate con rivestimento plastico bucciato e zoccolatura in pietra naturale. Serramento di ingresso al fabbricato in metallo e vetro. Scale rivestite in marmo; disimpegni in marmette; pareti tinteggiate.

Recinzione in muratura e in ferro verniciato; cortile parzialmente pavimentato.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
Abitazione	sup lorda di pavimento	45,60	1,00	45,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico – normale

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

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Imm.ri di Pavia;

Ufficio tecnico di Magenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare -

Pubblicità Internet;

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Euro /mq. da 1.000 a 1.200.

Si ritiene di applicare il prezzo base, data la limitata altezza utile interna e l'assenza di impianto ascensore.

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	45,60	€ 1.000,00	€ 45.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 45.600,00
Valore corpo	€ 45.600,00
Valore complessivo intero	€ 45.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 45.600,00

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	45,60	€ 45.600,00	€ 45.600,00

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. € 2.280,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi. € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:
L'unità immobiliare non risulta divisibile, data l'esigua superficie.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.520,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 41.500,00

ALLEGATI: Atto di provenienza – Catasto: visura storica, planimetria, estratto mappa - doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe – Informazioni contabili di condominio – Doc. comunale - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 1 tavola grafica — **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni invio della Perizia.