

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit S.p.A.**
contro:

N° Gen. Rep. 2493/2012
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/11/2017 h. 10,30
Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSR68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Ercole Paganini n.3 - Inveruno (Milano)

Lotto: 001 - Corpo: A

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 98, subalterno 3

2. Stato di possesso

Lotto: 001

Corpo: A - Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 001

Corpo: A - NO

4. Creditori Iscritti

- Unicredit Banca per la Casa S.p.A.

5. Comproprietari

Lotto: 001

Corpo: A - nessuno

6. Misure Penali

Lotto: 001

Corpo: A - Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001

Corpi: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene:

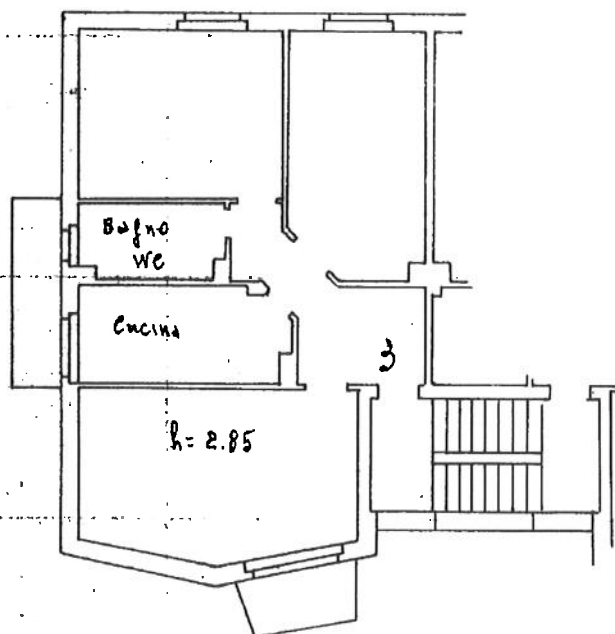
Lotto: 001 -

Prezzo da libero: € 59.500,00



**Beni in Inveruno (Milano)
via Don Ercole Paganini n.3**

Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via Don Ercole Paganini n.3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di '

- piena proprietà in comunione dei beni

Cod. Fiscale:

1/2 di

- piena proprietà in comunione dei beni

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati di Inveruno (MI):

Intestazione:

1) ' c.f. ' per quota

di 1/2 in regime di comunione legale

2)

per

quota di 1/2 in regime di comunione legale

foglio	partic	sub.	Cat.	con- sistenza	Superficie catastale	Rendita	partita
7	98	3	A/3	5,5 vani	84 m ² , escluse aree scoperte 82 m ²	€ 207,36	1002081
Indirizzo: via Don Ercole Paganini n.3					Scheda n. 664412	Piano 1-S1	



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 14/03/1961 in atti dal 24/08/1999 FIN.99 (n. 6.1/1961); COSTITUZIONE del 14/03/1961 in atti dal 14/02/1991 (n. 6/1961).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stato costituito un condominio, non risulta quindi una divisione millesimale delle parti comuni

Confini Appartamento: da sud-ovest a nord-est cortile comune (su tre lati), a sud-est altro subalterno e corpo scale. Vano cantina: enti comuni su due lati, cantina di proprietà di terzi, vano scala commune, corridoio commune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda catastale non è indicata la cantina
Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale. Incarico ad un tecnico qualificato.

Costo orientativo preventivato € 550,00 (incarico ad un tecnico circa € 400 oltre oneri accessori, oneri catastali € 50,00)

Note sulla conformità catastale: **Immobile conforme a meno della piccola difformità più sopra descritta che è regolarizzabile**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Inveruno, appartamento di tre locali oltre cucina abitabile e servizi, con annesso locale cantina a parte di stabile condominiale ex INA-CASA. Lo stabile è inserito in una zona di espansione a destinazione prevalente residenziale fornita di tutti i principali servizi di vicinato, situata a ridosso del centro storico e adiacente al comparto scolastico di via Vittorio Veneto (scuole elementari e Istituto superiore).

Infrastrutture di collegamento provinciale: A 800 m dalla strada provinciale per Turbigo, a 8 km dall'imbocco dell'autostrada A4, a 3 km dalla strada statale per Malpensa e a 20 km dall'aeroporto

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cuggiono

Attrazioni paesaggistiche: fiume Ticino a 6 km

Attrazioni storiche: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: In data 22-09-2017 veniva eseguito l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato, con la collaborazione della debitrice. Il bene risultava in uso ai debitori che lo occupano con la figlia maggiorenne e la nipote di anni tre.

Alla data del 11/09/2017 da interrogazione in Anagrafe tributaria non risultano registrati contratti di locazione attivi a nome dei proprietari, per i beni oggetto di causa.

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:*

Nessuno.

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 volonatria;

A favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. con sede a Milano CF 13263030150

Contro I debitori esegutati;

Derivante da: atto dot. Notaio Scordo Letterio, concessione a garanzia di mutuo fondiario, repertorio 1279/945 del 13/07/2005

Importo ipoteca: € 270.000,00;

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/08/2005 ai nn. Gen. 123770 part. 32730;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento

A favore di UNICREDIT S.p.A. C.F. 00348170101

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro Cod. Fiscale.

Cod. Fiscale:

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 01/06/2012 rep. 10439/2012

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/10/2012 ai nn. Gen. 101678 part. 68999;

Beni oggetto di pignoramento in Comune di Inveruno, via Don Ercole Paganini Piano 1-S1, Fg 7 part. 98 sub. 3

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nelle date del 12/09/2017 e 04/11/2017

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Il condominio non ha nominato un amministratore e le spese sono ad oggi suddivise in base ad accordi bonari tra i condomini. Non è stato quindi possibile acquisire documentazione specifica.

Si chiarisce, per quanto occorra, che il condominio si costituisce automaticamente quando ci sono almeno due proprietari che hanno parti comuni (portone, scale...). L'obbligo di avere un amministratore sorge quando un condominio è formato da almeno 8 proprietari. Nel caso specifico sono presenti 6 proprietari.

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**dal 13/07/2005 a **attuali proprietari**

In forza di atto di compravendita a rogito dot. Letterio Scordo notaio in Cuggiono, in data

13/07/2005, ai nn. 1278 rep 944 racc;

trascritto a Milano 2, in data 04/08/2005, ai nn. 123769/64403

contro

conjugati

in regime di comunione legale dei beni

Titolare/Proprietario:

in regime di comunione legale

dei beni con

dal 14/02/1992 al 13/07/2005

In forza di atto di compravendita a rogito dot. Leonardo Soresi notaio in Milano, in data

14/02/1992, ai nn. 52050 rep. 6384 racc.

trascritto a Milano 2, in data 18/02/1992, ai nn. 17861/14033

Contro

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Numero pratica: 22/58

Intestazione: I.A.C.P. / INA-CASA

Tipo pratica: Nulla osta

Per lavori: Costruzione di due fabbricati a uso abitazione popolare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/03/1958

Abitabilità/agibilità/licenza di occupazione: richiesta presentata in data 21/12/1965, non accolta in quanto la domanda è incompleta

NOTE:

- in atti relazione tecnica e collaudo delle strutture in cemento armato

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Mancanza agibilità

Regolarizzabili mediante: la richiesta va presentata dal condominio previo acquisizione dei certificati di conformità degli impianti, del collaudo statico delle opera in c.a., di dichiarazione di conformità al progetto edilizio ecc.

Importo approssimativo: € 600,00 di contributo per la redazione della pratica condominiale e delle certificazioni (esclusi gli interventi di adeguamento degli impianti che sarà necessario effettuare prima di emettere le certificazioni)

Note: Si evidenzia che il mancato rilascio dell'agibilità per immobili antecedenti al 30 giugno 2003 non costituisce pregiudizio alla vendita2. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di periziaConforme ai disegni di progetto depositati3. Relativamente allo stabile nel suo complessoLo stabile è stato costruito con difformità rispetto ai disegni allegati agli atti di fabbrica

Regolarizzabile mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

Importo approssimativo: € 400,00 di contributo per la redazione della pratica condominiale e il pagamento dell'oblazione

Note sulla conformità edilizia:



Immobile non conforme e non regolarizzabile dal singolo proprietario ma regolarizzabile dal condominio

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 40 del 30 giugno 2017
Zona omogenea:	TUC-ambiti prevalentemente residenziali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: di cui al corpo **A) Abitazione di tipo economico [A3]**

In Comune di Inveruno (MI) via Don Ercole Paganini n. 3, appartamento di edilizia economica da ristrutturare, posto al primo piano (secondo fuori terra) di un edificio di 3 piani senza ascensore. Appartamento composto da tre locali oltre cucina abitabile, disimpegno, bagno e due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta dall'INA-CASA. Completano lo stabile il cortile comune e un corpo basso destinato a box.

Le strutture portanti sono in cemento armato e i muri in mattoni, i solai in latero-cemento, la copertura a falde con rivestimento in tegole, la facciata intonacata, i serramenti esterni in legno oscurati da tapparelle in legno, i balconi sono in aggetto e hanno protezioni in muratura.

Il condominio è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ..). Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento si compone di cucina abitabile, due camere, soggiorno (circa 18 mq), bagno completo (lavabo, wc, bidet, vasca-seduta), disimpegno e due balconi; oltre al vano cantina al piano interrato (identificato con il numero 3) per complessivi 82 mq circa di superficie commerciale.

I locali hanno un'altezza netta di 2,85 m. circa e tripla esposizione (a sud-ovest il soggiorno con un balcone, a nord-ovest bagno e cucina con il secondo balcone, a nord-est le camere). Hanno accesso ai balconi soggiorno, cucina e bagno.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetro singolo e tapparelle sempre in legno.

Le finiture interne sono di tipo semplice, con pavimenti rivestiti in piastrelle, serramenti interni in legno e vetro. Le pareti sono finite al civile e tinteggiate di vari colori chiari (bianco, giallino, rosa)

Gli impianti sono sottotraccia. La porta d'ingresso ha una blindatura esterna.

La proprietà dichiara di utilizzare regolarmente uno dei box, che però non figura nell'atto di compravendita e nella scheda catastale, quindi non è compreso nel lotto di vendita.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

· piena proprietà in comunione dei beni

Cod. Fiscale:



2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- piena proprietà in comunione dei beni

Cod. Fiscale:

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso. Condizioni generali dell'immobile: Il condominio si presenta in scarso stato di manutenzione. L'appartamento invece è tenuto discretamente ma ha bisogno di interventi di manutenzione anche consistenti dal momento che non è stato mai ristrutturato. In particolare andrà installato un impianto di riscaldamento, revisionato l'impianto elettrico e sostituiti i serramenti esterni.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Non esiste l'impianto di riscaldamento. Attualmente i locali sono riscaldati a mezzo di split per aria calda/fredda collegati a macchina elettrica nella camera e tramite stufa nel disimpegno e nel soggiorno

Ascensori: L'immobile non dispone di ascensore.

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Critero di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Critero di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

Superficie Esterna Lorda (SEL) - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Consistenza	D.P.R. 23 marzo 1998 n.138	Superficie commerciale
<u>Superficie principale</u>	78	100%	78
<u>Balconi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori</u> fino a mq. 25	7	30%	2,1
<u>Vano cantina o solaio</u> se non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali	9	25%	2,25
Tot. mq			82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017



Zona: Inveruno - Centrale
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.050
Valore di mercato max (€/mq): 1.100

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017
Zona: Inveruno - Periferica
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: lorda
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 900
Valore di mercato max (€/mq): 1.100

Criteri estimativi FIMAA

Camera di Commercio

Periodo: 2-2016
Zona: Inveruno - Centro
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti vecchi o da ristrutturare
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 950

Criteri estimativi FIMAA

Camera di Commercio

Periodo: 2-2016
Zona: Inveruno - Periferia
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Appartamenti vecchi o da ristrutturare
Superficie di riferimento: lorda
Valore di mercato min (€/mq): 600
Valore di mercato max (€/mq): 800

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data rilevazione: 30/10/2017
Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-inveruno-33858356>
Descrizione: Piano rialzato, da ristrutturare. Inserito in tranquillo contesto cortilizio, caratterizzato dall'assenza di spese di condominio, appartamento di due locali da personalizzare e rifinire. Si compone al piano terra da soggiorno con cucina e bagno. al piano primo due locali. adiacente all'abitazione un rustico con cassero adibibile ad ampio box. completa la proprietà un locale lavanderia.
Indirizzo: Inveruno - Centro
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie: --
Prezzo/Prezzo richiesto: 58.000,00



pari a 853,00 Euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo comparativo-in base al prezzo medio, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Ufficio Tecnico di Inzago; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione in zona centro di € 1.700 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di € 1.088,00. Al valore complessivo di € 1.088,00x mq82= € 89.216,00 va poi sottratto il costo preventivato per la ristrutturazione dell'unità immobiliare.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice	
FATTORI POSIZIONALI		
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-5,00	
Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	3,00	
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).		
Facilità	1,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio		
Stato conservativo		
Realizzato da oltre 30 anni senza manutenzioni, assenza impianto riscaldamento, ascensore e agibilità	-30,00	
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità		
Livello manutentivo complessivo		
Necessita di interventi di manutenzione che sono computati a parte		
Finiture		
Economiche	-5,00	
	-36,00	64%

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
1.700,00 €	82	1.088,00 €	89.216,00 €
Costi ristrutturazione: rifacimento infissi, revisione impianto elettrico, manutenzione impianto idro-sanitario, impianto riscaldamento			- 25.000,00 €
Valutazione prezzo base d'asta			64.216,00 €



A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
principale	82,00	€ 783,12	€ 64.216,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.216,00
Valore corpo			€ 64.216,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.216,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		82,00	€ 64.216,00	€ 64.216,00

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. (min.5%)	€ 3.210,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 59.500,00

Allegati

- | | |
|---|--|
| A. Copia atto di provenienza | B. Documentazione ipocatastale aggiornata |
| C. Fotografie interno – esterno | D. Pianta - scheda catastale |
| E. Documentazione edilizia | F. Valutazione del bollettino dell'Agencia del Territorio (Geopoi) e FIMAA |
| G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria | |
| H. Dichiarazione di invio della relazione e estremi di contatto | |

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 11 pagine più allegati.

Data

09-11-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Sabrina Greco



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 311

LECTURE 1

MECHANICS

1.1

1.2

1.3

1.4