

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT S.P.A.
contro

N. Gen. Rep. **2612/2016**

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni
Custode Giudiziario: Avv. Camillo Marino

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419

C.F. BRSCST63R60F205O – P.IVA N. 11614980156

con studio in Milano –Viale Tibaldi.n.74

Telefono 0289422233 – Fax.028263433 Cellulare: 339/1630186

e-mail: studiobresciani@libero.it

Pec: 9700.bresciani@oamilano.it

Bene immobile sito in Via Varesina n. 59
Lotto 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via varesina, al civico 59, nel comune di Milano.

Composto da ingresso- soggiorno con angolo di cottura, bagno e camera da letto, al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **46,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

----- proprietà per quota di 10/100 in regime di separazione dei beni;

-----, proprietà per quota di 90/100, in regime di separazione dei beni;

Foglio n. 181; particella n. 6, sub.6, categoria A/5; classe 4, consistenza vani 2,5; superficie catastale 45 mq, rendita euro 232,41, posto al piano primo; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Varesina, altra unità immobiliare, ballatoio e cortile interno condominiale, altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / industriale.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere Varesina che prende il nome dall'omonima via, è un quartiere di Milano, posto nella periferia nord-occidentale della città. Si sviluppa ad est di via Varesina e ha come asse centrale viale Espinasse. È un quartiere altamente urbanizzato costituito da un insieme continuo di case, palazzi, piccole e medie imprese, uffici di media dimensione, vecchi e recenti. Il quartiere si è sviluppato come periferia industriale della città con scarsi spazi verde. Dal quartiere si accede a zone strategiche come l'Autostrada dei Laghi e l'Autostrada A4 Torino-Venezia, l'area a nord della ferrovia Torino-Milano, in quartiere di Quarto Oggiaro, e quindi la Strada statale 233 Varesina. Attraverso viale Certosa si accede rapidamente al centro della città. Sono presenti istituti di ogni ordine e grado. Si riportano a titolo di esempio i seguenti: Istituto Comprensivo Console Marcello, Via Giovanni Battista de Rossi; Scuola Comunale Brivio Via Brivio, 8; I.C. Colombo Cristoforo Via Giuseppina Pizzigoni, 9; I.C. Polo Marco, Manara Luciano, Via Gaetano Airaghi, 40; Scuola Comunale Magreglio, Via Magreglio 3; Scuola Elementare



Statale Via Trilussa 10; Supermercati presenti in zona: Esselunga Certosa, Via Filippo Palizzi 69, Billa Supermercati, via Carlo Espinasse 137, Simply Supermercati Via Fratelli Anto 18, Unes Supermercati Via Trilussa 26, ecc.

Collegamenti pubblici (Km): 0,1

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'appartamento è libero. Non sono stati registrati contratti 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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria:

Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1. ISCRIZIONE del 17/03/2003- Registro Particolare 5449 Registro Generale 35568, presentazione n. 91. Pubblico ufficiale Fresca Fantoni Carla, codice fiscale FRS CRL 63L49 E514H. Repertorio 11371 del 11/04/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Capitale € 57.000. Tasso interesse annuo 4,12%. Interessi e spese. Totale € 114.000. Durata 30 anni.

A favore di ABBEY NATIONAL PLC con sede in Milano, Via G. Fara 27, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per diritto di proprietà, per quota 100/100.

I (NA), codice
tà negoziale n. A,

per il diritto di proprietà, per quota di 10/100.

LANO (MI), codice
tà negoziale n. A, per

il diritto di proprietà, per quota di 90/100.

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento:

Agenzia della Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1. Registro generale n. 3546, registro particolare n. 2342. Presentazione n. 27 del 19/01/2017.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano, codice fiscale 80188650156, sede MILANO, numero di repertorio 49647. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Richiedente Dobank SPA, Studio Legale Leonini, Via Daverio 6 Milano, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A.

A favore di UNICREDIT SPA, con sede in MILANO, codice fiscale 00334817001, relativamente all'unità negoziale di cui al punto A, per diritto di proprietà, per quota 100/100.

odice



per il diritto di proprietà, per quota di 10/100.

tà negoziale n. A,
LANO (MI), codice
tà negoziale n. A, per

il diritto di proprietà, per quota di 90/100.

E' da notare che nel corso del 2004, Unicredit ha acquisito Abbey National Bank Italia.
Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: difforme

4.3.1. Conformità catastale: conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/2016	€ 976,13
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (conguaglio 2016/2017)	€ 2.747,15
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari (dal 11/03/2003):

_____ codice fiscale
_____ quota di 10/100, in regime
_____ diritto di proprietà, per
_____ quota di 90/100, in regime di separazione dei beni.

In forza di atto di compravendita autenticato a firma del Notaio Fresca Fantoni Carla in data 11 aprile 2003, numero repertorio 11370, registrato presso L'Agenzia delle Entrate- Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 17 aprile 2003 ai numeri 37567/25

_____ iscale
_____ al punto A, per il diritto di
_____ a
_____ relativamente all'unità
immobiliare di cui al punto A, per il diritto di proprietà per quota di 90/100 e
contro
_____ re di cui al punto A, per
diritto di proprietà per quota 100/100.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio): (dal 26/06/1985)

_____ i cui al punto A, per
diritto di proprietà per quota 100/100, in forza di atto di compravendita



autenticato dal notaio Francesco Mottola in data 26/06/1985 registrato presso L'Agenzia delle Entrate- Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 22/07/1985

Z, relativamente all'unità immobiliare di cui al punto A, per diritto di
ina

relativamente all'unità immobiliare di cui al punto A, per diritto di proprietà
per quota 100/100.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di Milano reperiva i seguenti documenti:

LETTERA DI NULLA FIGURA.

L'appartamento in oggetto è collocato al Primo Piano ed è accessibile da un ballatoio comune che si affaccia nel cortile interno. E' composto da un vano ad uso Ingresso/Soggiorno/Angolo cottura, un vano ad uso Camera, da un disimpegno e da un bagno.

Nell'atto di acquisto, viene indicata una pratica edilizia risalente al 10 maggio 1985 Protocollo 114502 che si riferiva a modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L.47/85, in base a tale articolo vi era l'obbligo di presentare la sola scheda catastale.

Da consultazione telefonica, all'ufficio Condono non sono archiviati documenti inerenti alla suddetta pratica edilizia, anche l'ufficio visure non ha riscontro di pratiche depositate presso gli uffici comunali, per confermare lo Stato Concessionato.

La scheda catastale agli atti del 2003 veniva presentata per Diversa Distribuzione degli Spazi interni, si presume pertanto che la pratica edilizia risalente al 1985, non ritrovata prevedesse una distribuzione degli ambienti differente da quanto protocollato nel 2003.

Lo stato rilevato corrisponde allo stato dichiarato nella scheda catastale presentata nel 2003. Lo stato attuale risulta conforme alla normativa vigente, il locale principale non gode del rapporto di areazione di 1/10, ma l'art. 3.4.9 del regolamento d'igiene consente la conservazione delle minori superfici aeranti esistenti a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione esistenti.

L'immobile allo stato attuale risulta conforme alla normativa e alla Scheda Catastale del 2003 ; si suppone che, per la tipologia dell'alloggio in corte, originariamente l'appartamento fosse composto di due sole stanze dato che il bagno era comune agli appartamenti sul ballatoio.

Pertanto per sanare le opere eseguite in difformità, cioè il bagno, basterà avere il riscontro della vecchia planimetria che si potrà rilevare dal fascicolo presente al catasto e poi sarà sufficiente presentare CILA zonale comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa, (oneri progetto tecnico euro 1.200,00) , la scheda catastale è già conforme e il pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001.

Si evidenzia, in merito alle **barriere architettoniche**, un piccolo gradino di cm. 10 che potrebbe essere superato grazie al rifacimento del piccolo antibagno creando un raccordo tra le due altezze della pavimentazione del bagno e l'antibagno e declinando a livello zero verso la camera e verso il soggiorno/cucina .

Costo dell'opera euro 1.000,00 a corpo.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via varesina, al civico 59, nel comune di Milano.

Composto da ingresso- soggiorno con angolo di cottura, bagno e camera da letto, al piano primo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **46,00** circa. Le condizioni interne dell'immobile sono ottime esso infatti risulta completamente ristrutturato a nuovo. Gli infissi sono nuovi, vi sono anche inferriate di protezione verso il ballatoio e gli impianti ed idraulico sono a norma anche se non ci sono state rilasciate certificazioni. Il riscaldamento è autonomo.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

-----, proprietà per quota di 10/100 in regime di separazione dei beni;

-----, proprietà per quota di 90/100, in regime di separazione dei beni;

Foglio n. 181; particella n. 6, sub.6, cat. A/5; classe 4, consistenza vani 2,5; superficie catastale 45 mq, rendita euro 232,41, posto al piano primo; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Varesina, altra unità immobiliare, ballatoio e cortile interno condominiale, altra unità immobiliare.

L'edificio è stato costruito nel 1961. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,80 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	46,00	1	46,00	NE e SO	OTTIME
Totale	46,00		46,00		
Totale			46,00		



Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: travi a doppio T. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: in legno Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: pareti a in mattoni pieni. Condizioni: buone. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: copertura a falda con tegole e struttura portante in legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : Ottime; Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in metallo e vetro doppio Condizioni: ottime. Protezioni esterne: persiane. Lato cortile interno anche inferriata di protezione. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e varie mani di pittura. Ottime condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+ tinteggiatura Condizioni Ottime. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica solo sull'angolo di cottura. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa
(componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica in bagno. Parquet laminato negli altri locali. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Portone di ingresso* tipologia: porta rinforzata in acciaio e rivestita di legno. Da
(componente edilizia): riverniciata la parte esterna. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antenna collettiva* tipologia: non rilevata
(componente edilizia): Condizione:
Certificazione =
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per cucina, riscaldamento e acqua calda sanitaria;
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,
condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Fognatura (impianto):* tipologia: separata
Fognatura: comunale.
Condizioni: non ispezionata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Condizioni non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: NON disponibile.
condizioni: funzionante
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Condizioni : funzionante
Certificazioni: non conosciute
Bagno completi di vasca con doccia, lavandino, bidet e tazza.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: **presente impianto di riscaldamento autonomo.**
condizioni: funzionante.
Certificazioni: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Scala interna* tipologia: non presente
(componente edilizia): rivestimento: ===
Condizioni: ====
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica:	Non richiesta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: ===== Certificazioni: Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Nel caso specifico di questo sistema di determinazione si utilizza come valore di calcolo il valore massimo. Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche peculiari. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile. Gli elementi che si considerano per tenere conto della reali situazione dell'immobile sono fattori posizionali e le sue caratteristiche intrinseche che possono portare ad un incremento oppure ad un decremento di valore.

Nello specifico si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Vicinanza o meno di servizi pubblici: buona;
- Dotazione di parcheggi: scarsa;
- Vetustà dell'immobile: immobile di ringhiera degli inizi del secolo scorso;
- Livello di manutenzione complessivo dell'intero edificio: scarso, in modo particolare affaccio interno;
- Finiture dell'intero edificio: economiche;
- Condizioni delle pertinenze comuni: pessime, particolarmente androne e scale interne, con assenza impianto citofonico e custode;
- Livello di manutenzione della unità immobiliare e le sue finiture: ottimo
- Ascensore: non presente;

Si è pertanto stimato che, in considerazione degli elementi di cui sopra, un abbattimento del valore massimo riportato della Agenzia del Territorio sia pari al 40%.



Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Nel caso specifico oggetto della presente stima, Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia, per le **abitazioni** di tipo economico in condizioni ottime della zona, da un minimo di euro 1.600 a un massimo di euro **2.250**. Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio, per appartamenti ristrutturati, varia da un minimo di euro 1.700 ad un massimo di euro 2.300, **valore medio di 2.000 euro**. Considerando il valore massimo individuato dalla Agenzia del Territorio, paria a euro a mq 2.250, per una superficie di 46 mq il valore è di euro 103.500.

Considerando la decurtazione del 40 %, già valutata in base alla caratteristiche specifiche del contesto in cui sorge l'unità immobiliare, nonché la qualità della unità immobiliare, si perviene ad un abbattimento del valore pari a 41.400 euro al Mq. Per questo motivo si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene, libero da vicoli, pari al valore probabile valore di mercato di **Euro 62.100**.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Imm.re Milano e provincia.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2017

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	46,00	€ 62.100	€ 62.100



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 3.105

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (oneri comunali euro 1.000,00) € 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 58.995**

Il perito

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

