

## **Tribunale di Milano**

---

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

N° Gen. Rep. **3129/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.11.2019 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Gabriella MENNUNI**

Custode: **società SIVAG Spa**

Delegato alla vendita: **Avv. Tina LABRICCIOSA**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>LOTTO UNICO: Appartamento con cantina</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Studio in:** Corso Sempione 51 - 20145 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it

---

## INDICE SINTETICO

**Bene:** Via Scaldasole n. 14 - MILANO

**Lotto Unico:** Appartamento con cantina

### 1. Dati Catastali

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

**Dati Catastali:** **Foglio 474 - particella 230 - subalterno 708**

**Categoria:** Cantina [C/2]

**Dati Catastali:** **Foglio 474 - particella 230 - subalterno 730**

### 2. Stato di possesso

#### **L'immobile risulta occupato da Terzi**

Nella procedura in oggetto è stata nominata quale custode del bene la società SIVAG spa.

Durante il sopralluogo l'occupante, con la propria famiglia, ha dichiarato di occupare il bene senza titolo e con accordi puramente verbali, lo stesso riferiva che attualmente non risiede presso lo stesso.

Alla luce di quanto sopra la società SIVAG spa ha richiesto ordine di liberazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle entrate in data 29/04/2019.

Con comunicazione del 16/10/2019, e a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, in riferimento agli esecutati di evidenziano, ad oggi, contratti registrati presso gli Uffici di Pescara e Roma 1.

In particolare esiste contratto di comodato d'uso

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

- 
- 
- 

### 5. Comproprietari:

- 

### 6. Misure Penali: nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo da libero: € 1.028.000,00

Prezzo da occupato: € 822.500,00

**Beni in Comune di MILANO**  
**Via Scaldasole n. 14**

**LOTTO UNICO: Appartamento con cantina**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Appartamento: Foglio 474 - particella 230 - subalterno 708**

**VIA SCALDASOLE n. 14**, piano 2°, Comune di **MILANO**, zona censoria 1, categoria **A/3**, classe 5, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 178 m<sup>2</sup> - totale escluse aree scoperte 178 m<sup>2</sup>, rendita € 1.936,71

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 17151.1/2006) del 16/03/2006 protocollo n. MI0172295 in atti dal 16/03/2006; diversa distribuzione degli spazi interni (n.60123.1/2005) del 16/03/2005 protocollo n. MI0251385 in atti dal 16/03/2005; variazione per diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 311074.1/1997) del 11/03/1997 in atti dal 11/03/1997

**Cantina: Foglio 474 - particella 230 - subalterno 730**

**VIA SCALDASOLE n. 14**, piano S1, Comune di **MILANO**, zona censoria 1, categoria **C/2**, classe 2, consistenza 5 m<sup>2</sup>, superficie catastale 8 m<sup>2</sup>, rendita € 10,85

Derivante da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione di classamento (n. 193575.1/2009) del 25/07/2009 protocollo n. MI0774671 in atti dal 25/07/2009 e variazione per diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione (n. 311074.1/1997) del 11/03/1997 in atti dal 11/03/1997

Confini da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altra proprietà mappale 424 e cavedio; altra proprietà, vano scala comune, affaccio su cortile e altra proprietà; affaccio su mappale 484; affaccio su via Scaldasole
- della cantina: affaccio su secondo cortile comune; cantine proprietà di terzi; corridoio comune; cantina proprietà di terzi

**Conformità catastale:** si segnala che non è rappresentato, in scheda catastale, il balcone di proprietà con affaccio su cortile interno.

Sarà necessario presentare nuova scheda catastale per miglior rappresentazione grafica.

Il costo di tale attività è stimato dal sottoscritto in € 600,00 da detrarsi dal valore di vendita del bene.

L'aggiornamento catastale è onere dell'aggiudicatario del bene.

Si rimanda a punto 7.1 della presente perizia estimativa.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale e commerciali con attività lungo le vie principali. Si precisa che la Via Scaldasole è una via laterale a senso univo con edifici storici principalmente a destinazione residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi lungo la via Scaldasole

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano centro.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Giovanni Paolo II

Attrazioni storiche: Darsena, Basilica di Sant'Eustorgio e museo Diocesano

Principali collegamenti pubblici: Linea Tranviaria Milanese (0,30 Km), Linea metropolitana M3 (1,00 km), Stazione ferroviaria Porta Genova (1,00 km)

Servizi offerti dalla zona: supermercato media distribuzione (ottimo), Attività commerciali (buona)

## 3. STATO DI POSSESSO:

### L'immobile risulta occupato da Terzi

Nella procedura in oggetto è stata nominata quale custode del bene la società SIVAG spa.

Durante il sopralluogo l'occupante, con la propria famiglia, ha dichiarato di occupare il bene senza titolo e con accordi puramente verbali, lo stesso riferiva che attualmente non risiede presso lo stesso.

## 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:*

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 giudiziale attiva

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

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:**

- ✓ **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 3.800,00
- ✓ **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
  - ✓ Conguaglio anno 2018: € 19.218,70
  - ✓ Rate 2019: € 1.734,9

Amministratore di condominio: rag. Alberto Zonescuti

**Millesimi di proprietà:** compete all'immobile in oggetto quota di proprietà sulle parti ed enti comuni come di seguito riportato:

- Proprietà: 36,125/1000
- Gestione: 66,226/1000
- Ascensore scala A: 184,133/1000
- Scala A: 66,226/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile condominiale dispone di ascensore

funzionante al servizio dei piani ma con sbarco ad una quota inferiore rispetto all'ingresso dell'abitazione. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno e alla presenza di scala interne di collegamento dei vari livelli.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile è sito nel condominio denominato "TICOS". Si allega regolamento di condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperita

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** -

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobile di antica edificazione ove non è stato possibile reperire gli atti di fabbrica dell'immobile. Si segnala, come prima pratica edilizia reperita presso gli archivi storici, la presentazione dei disegni relativi alla facciata dello stabile, presentati il 18.09.1878 al n. 47754 di prot. generale.

### **Permesso di Costruire in sanatoria n.913 del 24.11.2015**

**Intestazione:** Condominio Via Scaldasole, 14

**Tipo pratica:** Permesso di Costruire in Sanatoria

**Opere richieste:** modifiche interne al piano interrato in locali ad uso ripostiglio s.p.p. ed ai piani terra, primo, secondo e quarto. Le opere oggetto di condono risultano accatastale al foglio 474 – mapple 230/232, sub. 702/705/707/708/709/714/716/717/718/719/721/722/723/724/725/741/742/743/744/747/750/741/754/755.

**Presentata in data:** 10.12.2004 atti 1239475.0/2004

**Rilascio in data:** 24.11.2015 al n. 913

**Certificato di agibilità:** n. 913 del 24.11.2015

### **7.1 Conformità edilizia:**

**Difficoltà riscontrate:** non si segnalano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato il 24.11.2015 al n. 913.

## Descrizione: **Appartamento con cantina**

In Comune di Milano – Via Scaldasole n.14, in complesso condominiale, appartamento posto al piano secondo

- scala A - composto da ingresso, soggiorno con zona pranzo e cucina separata e attiguo locale lavanderia e bagno di servizio per la zona giorno; due camere, guardaroba e doppio bagno, di cui uno cieco, per la zona notte posta ad una quota superiore rispetto alla zona giorno.

L'immobile dispone di doppio affaccio, su via Scaldasole e su cortile interno. Si segnala che l'ascensore al servizio dei piani non prevede lo sbarco al piano d'accesso del bene ma ad una quota inferiore.

E' presente piccolo balcone con affaccio su cortile interno e cantina (non visionata) posta al piano cantinato.

**Condizioni generali:** buone con finiture in buono stato di mantenimento

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	Presenza di serramenti in legno doppio vetro, protetti da persiane in legno.
Infissi interni (porte interne):	Si segnala la presenza di porte ad anta battente e scorrevoli, sia interne che esternamente alle murature, realizzate in legno con inserto in vetro
Porta d'ingresso	E' presente porta blindata ad anta singola
Pavim. Interna	L'intera abitazione ha pavimento in legno
Rivestimento	Per i bagni e la cucina è presente rivestimento ceramico
Plafoni	materiale: stabilitura superiormente verniciata

**Impianti:**

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> esistente di tipo autonomo <u>Tipologia:</u> elementi radianti a parete e caldaia murale interna. <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile
Condizionamento	Si segnala la presenza di split a parete
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 05/09/2019. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **180,50 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e cantina 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	177,00	1,00	177,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,50	0,35	1,00
Cantina (sub.730)	sup lorda di pavimento	7,60	0,35	2,50
				<b>180,50 mq</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **con e senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione di tipo economico [A/3] + Cantina [C/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	180,50	€ 6.000,00	€ 1.083.000,00
Valore corpo			€ 1.083.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.083.000,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 1.083.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------------	--------------------------------------	-------------------------------

Appartamento [A/3] + Cantina [C/2]	€ 1.083.000,00	<b>€ 1.083.000,00</b>
------------------------------------	----------------	-----------------------

**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. **€ 54.150,00**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 600,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**libero**": **€ 1.028.250,00**  
Per arrotondamento: **€ 1.028.000,00**
- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**occupato**" con riduzione del 20%: **€ 822.600,00**  
Per arrotondamento: **€ 822.500,00**

**Allegati**

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 15.09.2019

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**