

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICRETDIT SPA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **506/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13.03.2018 ore 11.15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento e
vano solaio

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: f.marmo@fastwebnet.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 136, particella 202, subalterno 703

2. Stato di possesso

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Possesso: Occupato dal debitore esecutato. Non risultano contratti di locazione registrati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA e per essa DOBANK SPA

5. Comproprietari

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: via Bernardino De Conti n. 6 - Milano - 20159

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

Corpo: A appartamento e vano solaio

Prezzo arrotondato da libero comprensivo di tutte le decurtazioni: € 89.000,00

Beni in Milano

via Bernardino De Conti n. 6

Lotto: 001 - appartamento e vano solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A appartamento e vano solaio.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Bernardino De Conti n. 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis – piena proprietà

c.f. omissis – Residenza: via Bernardino De Conti n. 6 Milano

– Stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Lo stato civile del debitore esecutato qui riportato è quello indicato nell'atto di compravendita.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- omissis, nato a omissis il 07.12.1964

c.f. omissis proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

- Indirizzo immobile: Milano, via Bernardino De Conti n. 6, piano 1 - 4

- foglio 136, particella 202, subalterno 703, zona cens. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 60 mq - totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 213,04

- Scheda catastale presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 06.02.2003. Trascrizione in atti dal 10.02.2003

Rep. n. 5625 - Rogante: Cesario Massimo- sede: Milano - registrazione sede: compravendita

(n. 7851.1/2003)

Millesimi di proprietà appartamento e vano solaio: 14 millesimi

Confini

Coerenze appartamento

Nord-Est: altra U.I.U; Sud-Est: via De Conti; Sud-Ovest: altra U.I.U e WC condominiale; Nord-

Ovest: altra U.I.U. e parti comuni e WC condominiale.

Note sulla conformità catastale: non si riscontrano difformità tra stato di fatto e scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Milano in via Bernardino De Conti n. 6, nel settore Nord della città, a circa cento metri da piazzale Maciachini, in una zona urbana periferica con buona presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea 70 (q.re Bruzzano -Zara M3-M5) a circa 200 metri, Tram linea 4 (Niguarda -Cairolì M1) a circa 200 metri, Metropolitana M3 a circa 100 metri

Servizi offerti dalla zona: supermercato Esselunga, Scuola primaria e secondaria Istituto Comprensivo, Ospedale Niguarda.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato in qualità di proprietario dell'immobile e da sua moglie.

Note: a seguito di accertamento effettuato all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di ABBEY NATIONAL PLC contro omissis, c.f. omissis, proprietà per 1/1 (terzo datore di ipoteca), debitore di ipoteca omissis derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 242.000,00; Importo capitale: € 121.000,00; durata 30 anni; a rogito di Notaio Massimo Cesario in data 06.02.2003 rep. n. 5624; iscritta a Milano 1 in data 07.02.2003 ai nn. 11184/1672.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di UNICREDIT S.p.A. contro omissis, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 16.02.2017 n. 6439 - trascritto a Milano 1 in data 06.04.2017 ai nn. 24368/16749.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Belluomini

- tel. 02 6480576 - e-mail: studiobelluomini@libero.it

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

- Spese condominiali scadute ed insolute, importo totale: € 4.974,60

- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli ultimi due anni di gestione: € 1.810,24

- Cause in corso: no

- Millesimi di proprietà: 14/1000

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

- Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario (anteriormente al ventennio): omissis nata a Milano il 16.09.1928, proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita notaio Ercole la Civita del 19.12.1991 al n. 135030/2065 di rep. trascritto a Milano 1.

Successione: in morte di omissis, deceduta il 24.09.1997; denuncia di successione registrata a Milano 1 il 25.09.2000 al n. 277/98/98 (accettazione trascritta a Milano 1 il 19.06.2003 52814/35206) trascritta a Milano 1 il 03.09.2008 ai nn. 60641/40521 ad omissis c.f. omissis; omissis c.f. omissis, proprietà 1/2 ciascuno.

Proprietario: omissis nata in Somaila il 01.07.1963, c.f. omissis proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alfredo Aquaro del 20.07.2000 n. 109394 di rep. trascritto a Milano 1 il 28.07.2000 ai nn. 41876/28009, proprietaria sino al 07.02.2003.

Attuale **proprietario (debitore esecutato):** omissis proprietà per 1/1 in forza di compravendita in autentica notaio Massimo Cesario del 06.02.2003 n. 5625 di rep. trascritto a Milano 1 il 07.02.2003 ai nn. 11185/7851, proprietaria sino al 06.02.2003.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1° settembre 1967. Non si riscontrano difformità tra stato di fatto e scheda catastale.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	22-05-2012
Zona omogenea:	TUC tessuto urbano consolidato (Art. 2.1a) ADR tessuti compatti a cortina (Art. 15.2) - TRF tessuto di recente formazione (Art. 2.1aii) - sensibilità paesaggistica 2: bassa
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A appartamento e vano solaio**

L'edificio ad uso residenziale edificato intorno ai primi anni del Novecento è costituito da un corpo di fabbrica inserito nell'isolato urbano di quattro piani fuori terra (piano terreno e tre piani in elevazione). Il fronte principale è rivolto su via De Conti, quello posteriore, caratterizzato dai ballatoi di accesso alle unità immobiliari, è rivolto sul cortile condominiale. E' edificato con una struttura portante in laterizio e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate esterne sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Le finestre del fronte principale, dotate di persiane scorrevoli a scomparsa, sono profilate da cornici murarie decorate. Lo stabile è sprovvisto di ascensore, di servizio portineria e di spazi destinati a parcheggio ad esclusione di motocicli e biciclette. L'appartamento ha una superficie lorda, escluso il balcone di circa 48,00 mq un'altezza interna media di circa 3,15 m e presenta una doppia esposizione: a Sud-Est su via De Conti e a Nord-Ovest sul cortile comune. E' composto da due locali da un piccolo spazio di cottura situato a ridosso del bagno e separato dal locale principale da una porta a soffietto. Il bagno è costituito da uno spazio che funge da disimpegno nel quale sono collocati un lavabo e una piccola vasca. Il servizio igienico è collocato in uno stretto spazio provvisto di finestra e separato dall'antibagno per mezzo di una porta con sopralluce vetrato. L'appartamento dispone di un vano solaio, indicato sulla scheda catastale e nell'atto di compravendita che al sopralluogo il sottoscritto ctu non ha avuto modo di visionare per il fatto che il debitore esecutato non disponeva delle chiavi e dichiarava di non averlo lui stesso mai visionato.

- Superficie complessiva lorda escluso il vano solaio: circa 51,42 mq
- Piano: primo
- L'edificio è stato costruito intorno ai primi anni del Novecento
- Altezza media utile interna: circa 3,15 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale dello stabile: discreto
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: si ipotizza in c.a. su mensole
Copertura	tipologia: a falde – materiale: si ipotizza in travi lignee.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: gradini in pietra: condizioni: discrete
Solai	tipologia: probabilmente in laterocemento
Strutture verticali	laterizio

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: legno - condizioni: scadenti - Note: I serramenti dispongono di doppi vetri escluso quello del bagno (telaio in profilati di ferro)
Infissi interni	tipologia: infissi d'epoca a battente materiale: legno e vetro- condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole - Note: si ipotizza che il tetto sia privo di isolamento termico
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato - condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: in prevalenza battuto di cemento - condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette - condizioni: scarse
Plafoni	condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: porta doppia anta legno - condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle - condizioni: scarse
Impianti:	
Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: video
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Termico	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in ghisa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	48,16	1,00	48,16
balcone	sup lorda di pavimento	3,26	0,30	0,98
vano solaio	sup lorda di pavimento	7	0,15	1,05
		58,42		50,19

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Zona: Milano Periodo: 2° sem. 2016 -Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - valore di mercato min. 1.600,00 €/mq - max 1.950,00 €/mq

- Riscaldamento- tipologia di impianto: autonomo terminali di emissione in ghisa
- Condizionamento: assente
- Ascensori: l'immobile non dispone di ascensore
- Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

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

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano

8.3 Valutazione corpi:**A appartamento e vano cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	48,16	€ 1.900,00	€ 91.504,00
balcone	0,98	€ 1.900,00	€ 1.862,00
vano solaio	1,05	€ 1.900,00	€ 1.995,00
Valore corpo			€ 95.361,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A appartamento e vano solaio	Abitazione di tipo popolare [A4]	50,19	€ 95.361,00	€ 95.361,00

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% € 4.768,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.593,00

- Totale spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: € 1.810,00

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" decurtate le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: € 89.000,00

Allegati:

Documentazione catastale
Documentazione fotografica
Rilievo planimetrico
Atto di compravendita
Copia Privacy perizia
Istanza di liquidazione

Data 11-09-2017

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo