
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

Quale mandataria di:

ISP OBG srl

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04.11.2016 ad ore 9:40**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sergio Rossetti**

Custode Giudiziario: Avv. Andrea Roveroni con studio in Viale Monte Nero n. 66 – 20135 Milano

Tel: 02 / 36.74.32.71 - Fax: 02 / 36.52.32.40; 3334427075

E-mail: andrearoveroni@yahoo.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Donatella Borgoglio Motta

Codice fiscale: BRGDTL48B46A182F

Partita IVA: 03258110158

Studio in: Via Leopardi 1 - 20123 Milano

Telefono: 0272023709

Fax: 0289098619

Email: do.mo@libero.it

Pec: borgoglio.2367@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED]

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: il superamento della scala interna che collega il piano terra con il primo piano è possibile tramite l'installazione di un montascale.

4. Creditori Iscritti

Bene Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: B

Creditori Intervenuti: nessuno.

5. Comproprietari

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno oltre il pignorato

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: nulla

8. Prezzo

Bene: Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010

Lotto: 001

Appartamento libero: valutazione stimata

€ 68.000,00

Prezzo base d'asta del lotto libero :

€ 64.600,00

Beni in **Marcallo con Casone (MI)**

Via Roma n. 31

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (Milano) - 20010****Quota e tipologia del diritto****100/100 di:** [REDACTED]Eventuali comproprietari: nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**
[REDACTED]**Descrizione:**
[REDACTED] Piano T-1, Cat A/4 abitazione di tipo popolare; Classe 4, Consistenza Vani 3,5, Sup. Cat. totale. 84 mq (totale escluse aree scoperte 84 mq.), R.C. 131,95 euro.**Variazioni:****Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie****descrizione:** [REDACTED]
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****Variazione nel classamento del 17/09/2004**
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****descrizione:** [REDACTED]
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****Variazione** [REDACTED]
[REDACTED]**descrizione:** [REDACTED]
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****Variazione del 1/01/1992.**

Variazione del quadro Tariffario

descrizione: [REDACTED]
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987****descrizione:** [REDACTED]
[REDACTED]indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)****Coerenze dell'appartamento****piano terra:** proprietà di terzi, mappale 230, proprietà di terzi, enti comuni.**piano primo:** vano scale, mappale 230, proprietà di terzi, enti comunidel **locale in corpo staccato:** mappali 230 e 254, mappale 262, proprietà di terzi, passaggio comune.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento si trova in una zona residenziale a Marcallo con Casone.

Caratteristiche zona: periferica residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti

Importanti centri limitrofi: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: a circa 70 m a piedi si trova la fermata della linea Z646 che in 15 minuti porta alla stazione FS Magenta che in circa 30 minuti permette di raggiungere Milano Stazione Centrale.

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: asilo nido, scuole d'infanzia e scuole medie (a circa 1,5 km), banche, ufficio postale e supermercati. Fra questi, a circa 5 macchine si trova il supermercato U2.

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità abitativa attualmente è occupata dal proprietario con la moglie e tre figli minori.

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:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [REDACTED]

– sposato in regime di separazione dei beni

a favore di [REDACTED]

Iscritta a PAVIA in data [REDACTED], presso l'Ufficio provinciale di Pavia - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare.

Importo capitale: € 100.000 – in 20 anni - tasso d'interesse annuo 3,7

– interessi e spese: - **totale: € 200.000.**

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**, derivante da all'atto di precetto a firma dell'avvocato Roberto M. Gambini del Foro di Milano notificato in data 21 ottobre-3 novembre 2015, con il quale si ingiungeva di pagare la somma di **euro 68.900,94**, oltre interessi, spese legali e scaduti oltre il 23 settembre 2015

a favore di [REDACTED]

contro il signor [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 100/100, via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (MI) sposato in regime di separazione dei beni

Descrizione del bene pignorato:

[REDACTED] Piano T-1, Cat A/4 abitazione di tipo popolare; Classe 4, Consistenza Vani 3,5, R.C. 131,95 euro.

indirizzo: Via Roma n. 31– **Marcallo con Casone (MI)**

Trascritto, presso l'Ufficio provinciale di Pavia - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/02/2016 ai nn. *Registro generale n. 1856 Registro particolare n. 1201.*

Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.3 **Altre trascrizioni**

Riferito limitatamente a corpo unico

Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.4 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

nessuna

4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Non risulta alcun amministratore condominiale per questo non risultano esserci spese di gestione condominiale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: il superamento della scala interna che collega il piano terra con il primo piano è possibile tramite l'installazione di un montascale.

Attestazione Prestazione Energetica: Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione attinente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari.**

Attuale proprietario risulta essere, [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 100/100, via Roma n. 31 – Marcallo con Casone (MI) sposato in regime di separazione dei beni divenuto proprietario per 1/1 in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del [REDACTED]

presso l'Ufficio provinciale di Pavia - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare. Registro Particolare [REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2 **Precedenti proprietari.**

Situazione degli intestati dal 25/10/2002

Proprietari fino al 13/11/2007 risulta essere i signori:

- [REDACTED], proprietà per 1/2, via Roma n. 31 – sposato in regime di separazione dei beni

- [REDACTED] proprietà per 1/2, via Roma n. 31 – sposato in regime di separazione dei beni

divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del [REDACTED] Trascrizione in atti dal [REDACTED]

[REDACTED] - presso l'Ufficio provinciale di Pavia - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare. [REDACTED], Registra-

zione: Sede: COMPRAVENDITA [REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico

Situazione degli intestati dal 14/12/1987

Proprietaria fino al 25/10/2002 risulta essere la signora:

[REDACTED] divenuta proprietaria in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del Dott. G. [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

[REDACTED] Registrazione: UR Sede: MAGENTA n: [REDACTED] (n. [REDACTED])

[REDACTED]
Riferito limitatamente a corpo unico

Situazione degli intestati dal 28/12/1983

Proprietari fino al 14/12/1987 risulta essere i signori:

- CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE Proprieta` per 1/4 fino al 14/12/1987

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del Dott. G. [REDACTED]

[REDACTED] MAGENTA n: [REDACTED]

Riferito limitatamente a corpo unico

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia: Conforme

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio Visure Atti del Comune di Marcallo con Casone e dalla presa visione del fascicolo edilizio relativo all'Unità di Stima, ho potuto constatare che la costruzione dell'immobile risulta essere ante 1-09-1967.

Non è stato possibile reperire il fascicolo edilizio originario in quanto si presume sia smarrito.

Nel fascicolo risulta la seguente documentazione:

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata in data **05.09.2002** presso il Comune, dalla sig.ra Rinaldi Maria Concetta relativa all'adeguamento igienico con formazione di wc al primo piano, Pratica 117/2002. prot. 8116
- **Dichiarazione di fine lavori ed il collaudo finale** presentata in data **07.10.2002** presso il Comune Pratica 117/2002. prot. 9178.
- **Dichiarazione di Agibilità:** non è presente nel fascicolo. Consultato il Tecnico comunale ci riferisce che si presume che l'Abitabilità sia stata concessa e che in seguito alla presentazione di una DIA per opere minori si fa sempre riferimento al Certificato di Abitabilità rilasciato al termine della costruzione iniziale, ma essendo smarrito il fascicolo edilizio originario, non si è in grado di allegare tale attestato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

7.3 Conformità Catastale: conforme

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria depositata al Catasto di Milano.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una porzione di un'abitazione sita in Marcallo con Casone, via Roma al civico 31. L'unità immobiliare è situata all'interno di una grande corte con posti auto e un unico accesso da via Roma. Si sviluppa su due livelli piano terra e piano primo ed è composta da: ingresso direttamente nel soggiorno e cucinotto al piano terra, due camere-letto con un bagno al piano primo. Al piano terra, esternamente all'unità abitativa, è compreso anche un ripostiglio a cui si accede sia dalla corte interna, sia da un accesso secondario posizionato su via De Amicis, parallela di via Roma dove si trova l'ingresso principale. Si presenta con una porta basculante in lamiera zincata verniciata con dimensioni tipo autorimessa e lateralmente anche da una porta in legno di noce tanganica. Potrebbe sembrare un autori-

messa ma non possiede le misure sufficienti nella profondità per il parcheggio di una autovettura di medie dimensioni (solo una piccolissima macchina di dim. 170x 270).

L'U.I.sj presenta in pessime condizioni manutentive. I plafoni del piano primo sono completamente coperti da macchie di muffa dovute alla condensa in seguito ad una mancanza assoluta di areazione e ad un isolamento, si presume, non posizionato ,oppure non idoneo, nel "pacchetto" tetto.

Quota e tipologia del diritto

- Stato civile: coniugato in separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie commerciale di circa mq 74

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito: ante 1967

Ha un'altezza interna media ponderale di circa: m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: discreto ad esclusione dei plafoni il cui stato è pessimo

Destinazione d'uso e utilizzo dell'immobile: residenza popolare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il superamento della scala interna che collega il piano terra con il primo piano è possibile tramite l'installazione di un montascale.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: rivestimento esterno in coppi condizioni: non verificabili
Fondazioni	materiale: muratura con mattoni pieni
Solai	Tipologia: legno Condizione : non verificata
Strutture verticali	materiale: mattoni pieni

Componenti edilizie e costruttive:

Muratura	Tipologia: mattoni pieni Condizioni: discrete
Infissi esterni	Tipologia e materiale: serramenti in legno. Tapparelle in PVC. Cassonetto in legno. Condizioni: discrete
Infissi interni	Tipologia: porte a soffietto in pvc nel soggiorno e al primo piano porte in legno noce tanganica con inserimento di porzione in vetro vetro Condizioni: discrete
Pavim. Interni	Tipologia e materiale: piastrelle in ceramica; bagno che con piastrelle in ceramica di dimensioni 20 cm x 20 cm Condizioni: discrete
Plafoni	Tipologia e materiale: intonaco civile Condizioni: si evidenzia la presenza di evidenti macchie di "muffa" dovute alla cattiva areazione degli ambienti e ad un isolamento, si presume, non posizionato, oppure non idoneo, nel "pacchetto" tetto .
Rivestimento	Materiale: intonaco civile ad eccezione del bagno rivestito in piastrelle di ceramica 20 x 30 ; cucina piastrelle di ceramica 20 x 25 Condizioni: si evidenzia la presenza di evidenti macchie di "muffa" dovute soprattutto al primo piano.

Impianti:

Antenna collettiva	Tipologia: rettilinea Condizioni: funzionante
Citofonico	Tipologia: audio Condizioni: funzionante
Elettrico	Tipologia: sottotraccia tensione: 220V Condizioni: funzionante Certificazioni: non disponibili.
Fognatura	Tipologia: fognatura comunale
Gas	Tipologia: Contatore presente Certificazioni: nessuna
Idrico	Tipologia sottotraccia Condizioni: funzionante Bagno completo di rubinetterie, con quattro apparecchi lavabo, wc, bidet, vasca. Certificazioni: non disponibili.
Telefonico	tipologia: assente
Termico	Tipologia: termoautonomo con termosifoni in ghisa e Caldaia "Hermann"
Ascensore (impianto)	Non presente
Condizionamento:	Non presente
Impianto antincendio:	Non presente
Scarichi:	Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi
Note Generali:	nessuna
Ambiente:	Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed nel sottosuolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750 , ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti principali parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti con altra proprietà;
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti;
- 25% cantine ed accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini fino a 25 mq, eccedenza 2%.

Calcolo Superfici Equivalenti in Base ai Criteri Estimativi della norma UNI 10750:2005 e allegato C al D.P.R. n. 138/98				
Destinazione	Parametro	Superficie immobiliare	Coeff. (%)	Superficie equivalente (mq)
Residenziale PT	superficie potenziale coperta	20,56	100 %	20,50
Residenziale P1	superficie potenziale coperta	50,00	100 %	50,00
Rip. esterno	superficie potenziale coperta	14,20	30 %	4,26
TOTALE				74,76

8 VALUTAZIONE IMMOBILE

8.1 Criterio di stima:

Per garantire una stima il più possibile coerente con le condizioni di mercato, con la zona in cui è situato l'immobile, con le condizioni, le caratteristiche e l'età dell'unità immobiliare di cui trattasi, si è attuata una ricerca basata sui valori forniti dagli enti e osservatori sotto riportati e sulle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) con aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Coefficienti correttivi)

8.2 Fonti di informazione:

- **Catasto di Milano**
- **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,**
- **Ufficio Tecnico del Comune di Milano**
- **O.S.M.I.** Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio 2° semestre 2015 :
€/mq. 800/1.000 media = €/mq 900,00
€/mq 900,00 x 75.00 mq = €. 67.500,00
- **O.M.I.** Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016
€/mq 1.110/1.350= valore massimo € 1.350 - coeff. correttivi -35% = €/mq 877,50
€/mq 877,50 x 75.00 mq = €. 65.812,00
- **Agenzie Immobiliari di zona:** €/mq. 800/1.100= €/mq 950,00
€/mq 950,00 x 75.00 mq = €. 71.250,00

Valore medio ponderale € 68.187,00

Valore medio ponderale al mq € 909,00

8.3 Valutazione corpo:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Appartamento: PT	20,56	909,00	18.689,00
Appartamento: P1	50,00	909,00	45.450,00
Valore accessori: ripostiglio esterno	4,26	909,00	3.872,00
Valore complessivo diritto e quota	74,76		68.011,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	75,00	68.187,00	68.000,00

Valore di stima appartamento libero: € 68.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 5% per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: (00.000,00-5%)

€ 64.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: nessuna

€ 000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

• Cancellazione di n. 1 Pignoramento Immobiliare	€	200,00
• Imposta di bollo	€	59,00
• Tasse ipotecarie	€	35,00
• Nota di trascrizione	€	35,00
Totale costi di cancellazione oneri e formalità-	€	329,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 64.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 64.600,00

data generazione:
Milano 28-09-2016

L'Esperto alla stima
Donatella Borgoglio Motta

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Cartografica;
2. Fotografie interne ed esterne del bene;
3. Rilievo dello stato di fatto.

ALLEGATI SU FOGLIO SEPARATO

- A. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- C. Regolarità Edilizia;
- G. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia.