

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **doBank S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **2186/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/06/2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Eleonora Maltarolo
Codice fiscale: MLTLNR73M71E801D
Studio in: Via della Valle 2/A - Robecco sul Naviglio
Email: spazio.architettura@alice.it
Pec: maltarolo.13555@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A – Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 160, subalterno 9

2. Stato di possesso

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Possesso: Libero (utilizzato da _____ senza titolo).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Creditori Iscritti: doBank S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Comproprietari: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pieregrosso n.23 – Pozzuolo Martesana (Milano) - 20060

Lotto: 001

Corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Prezzo da libero: € 38.000,00



Beni in **POZZUOLO MARTESANA (Milano)**
Via Pietro Pieregrosso n.23

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina

Abitazione di tipo economico [A3]

sito in Via Pieregrosso n.23 – 20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà per 1/1

in regime di comunione dei beni

Foglio 7, particella 160, subalterno 9, indirizzo Via Pietro Pieregrosso n.23, piano 1-S1, comune Pozzuolo Martesana, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 43 mq, rendita € 96,06.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini da nord in senso orario:

Appartamento: altra u.i.u., Via Pieregrosso, altra u.i.u., parte comune.

Cantina: altra u.i.u., Via Pieregrosso, altra u.i.u., parte comune.

Note:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al sopralluogo si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione di porzione di tavolato tra cucina e soggiorno.

Si indicano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (ripristinando lo stato dei luoghi la planimetria catastale rimane invariata).

Nella planimetria catastale erroneamente viene indicato piano terra anzichè piano primo.

Conformità catastale: SI

Si allega "Visura storica per immobile" (vedi "ALLEGATI DISGIUNTI").

Si allega "Planimetria catastale" (vedi "ALLEGATI DISGIUNTI").

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è situato a est rispetto al centro della città di Milano.

Il fabbricato sorge in un contesto urbanistico ed edilizio prettamente residenziale/popolare.

Le tipologie edilizie più ricorrenti nella zona in cui è situato il bene oggetto di esecuzione sono quelle di fabbricati di 4/5 piani fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto è allineata alle caratteristiche del luogo e del contesto in cui si trova.



Caratteristiche zona: centro urbano

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi discreti.

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (discreto), farmacie (buono), municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), parco giochi (discreto), carabinieri (discreto), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), supermercati (discreto), spazi verdi (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A4 Milano-Venezia (casello Agrate) 14 Km, Stazione Ferroviaria Linea Varese-Treviglio-Bergamo 1,3 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Utilizzato senza titolo da _____ (Libero)

Note: e' stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano Ufficio Territoriale di Gorgonzola per verificare l'esistenza di un contratto di locazione registrato, a tal riguardo non risultano contratti di locazione in essere a nome dei soggetti eseguiti in qualità di dante causa (vedi "APPENDICE").

N.B. Si specifica che esiste depositato all'Agenzia delle Entrate contratto di locazione con decorrenza dal 01/01/2015 al 31/12/2015 n.48 serie 3T con cadenza annuale, ad oggi non risulta rinnovato.

A tal riguardo l'immobile risulta "Libero" sebbene utilizzato da _____.

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:

Nessuna.

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 (30 anni) a favore di **UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.** derivante da: CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 164.400,00; Importo capitale: € 109.600,00 ; a rogito di Dott. Ivaldi Riccardo in data 12/11/2008 ai nn. 236897/17652; trascritto a MILANO 2 in data



18/11/2008 ai nn. 175844/34553.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **UNICREDIT S.P.A.** C.F. 00348170101 contro
derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; a rogito di Tribunale di
Milano in data 25/09/2016 ai nn. 41425 trascritto a MILANO 2 in data 17/10/2016 ai
nn. 116109/73693.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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 (vedi "APPENDICE"):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 800,00 €/anno

**Spese condominiali (ordinarie e straordinarie) scadute ed insolute con riferimento a tutti i
condomini morosi:** 6.991,10 €

Millesimi di proprietà: 42,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No - L'immobile NON è dotato di
strumenti per l'accessibilità dei soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

dal 23/01/1985 fino al 23/07/2007 in forza di atto di compravendita a rogito di Guzzi Piola Notaio
in Milano, in data 23/01/1985, ai nn. 3823; registrato e trascritto a Milano 2, in data 29/01/1985,



ai nn. 1876.

Titolare/Proprietario:

12/11/2008 Proprieta` per 28/42 fino al
 12/11/2008 Proprieta` per 2/42 fino al

dal 23/07/2007 fino al **12/11/2008** in forza di dichiarazione di successione Ufficio dei Registri di Gorgonzola, in data 22/11/2007, ai nn. 63983 vol. 2007, registrato e trascritto a Milano 2 in data 01/09/2008 ai nn. 117851/69599.

Accettazione tacita di eredità in data 12/11/2008 n.236898/17653, trascritta a Milano 2 in data 26/11/2008 n.119247/182821.

Titolare/Proprietario:

Proprieta` per 1/1 in regime di comunione dei beni
dal 12/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
 In forza di atto di compravendita a rogito di IVALDI Riccardo Notaio in Milano, in data 12/11/2008, ai nn. 236898/17653; registrato e trascritto a Milano 2, in data 18/11/2008, ai nn. 175845/113981, il signor

7. PRATICHE EDILIZIE (Vedi "ALLEGATI DISGIUNTI"):

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, l'unita` immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.

Successive modifiche: nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al sopralluogo si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di porzione di tavolato a delimitazione tra cucina e soggiorno.

Si indicano i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.



Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico[A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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: SI

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A – Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di APPARTAMENTO sito in POZZUOLO MARTESANA (MI), Via Pieregrosso n.23, composto da 2 vani ed accessori (SOGGIORNO, CUCINA/TINELLO, BAGNO e CAMERA) posto al piano PRIMO (nella planimetria catastale erroneamente viene indicato piano terra), con annessa cantina al piano interrato.

L'immobile, risalente agli anni '70, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 4 piani fuori terra e 1 piano cantinato.

Il complesso immobiliare è gestito da un regolamento condominiale.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da Via Pieregrosso n.23, si accede al vano scala comune che conduce all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione posta al piano primo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Dalla porta d'ingresso all'appartamento si accede ad un piccolo disimpegno di distribuzione degli ambienti: lato sud troviamo la zona giorno con soggiorno e piccola cucina/tinello, lato nord camera matrimoniale, a est troviamo il bagno. Tutti gli ambienti si affacciano a est sulla Via Pieregrosso, in soggiorno troviamo un piccolo balcone in affaccio sulla medesima Via.

L'unità immobiliare versa in uno stato manutentivo sufficiente con finiture e impianti risalenti alla data di costruzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie equivalente complessiva di circa mq **40,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1967



L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m 2.90

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, risalente agli anni '70, dall'aspetto architettonico tipico dell'edilizia residenziale dell'epoca, è costituito da 4 piani fuori terra e 1 piano interrato. Esternamente l'immobile versa in uno stato manutentivo sufficiente; l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione ha uno stato manutentivo interno sufficiente con impianti e finiture risalenti all'anno di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a doppia rampa materiale: c.a. e rivestimento in graniglia di marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno ondizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: graniglia condizioni: sufficienti



Dichiarazione di conformità: non pervenuta.

Condizionamento e climatizzazione:

Non presente

Dichiarazione di conformità: non pervenuta.

Impianto antincendio:

Non pervenuto

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile NON dispone di ascensori.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per "confronto diretto" in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del "più probabile valore venale dei beni da stimare".

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita, risultato di una approfondita indagine di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pozzuolo Martesana;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pozzuolo Martesana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - II° semestre 2017; per edifici in zona centrale, Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - per abitazioni di tipo economico a destinazione RESIDENZIALE in stato conservativo normale.

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Pozzuolo Martesana: MONOZONALE - per abitazioni di tipo economico a destinazione RESIDENZIALE in stato manutentivo da ristrutturare.

Agenzie Immobiliari presenti sul Territorio, interpellate ed allineate per alloggio in medesimo contesto in zona CENTRALE/centro urbano, in stato conservativo da ristrutturare.



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
O.M.I. min 1000/max 1300 Stato conservative normale
BORSINO IMMOBILIARE min 621/max 792 stato da ristrutturare
AGENZIE IMMOBILIARI allineate per zona: min 1000/max 1100 stato da ristrutturare.

Considerando lo stato manutentivo SUFFICIENTE, il livello di finiture e la zona in cui si inserisce il bene oggetto di esecuzione è stata considerata la media dei valori (968 €/mq arrotondato in 1.000 €/mq).

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento di 2 vani ed accessori e cantina. Abitazione di tipo popolare [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e balcone	40,30	€ 1.000,00	€ 40.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.300,00
Valore corpo			€ 40.300,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 43.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento di 2 vano ed accessori e cantina	Abitazione di tipo economico [A3] e cantina	40,30	€ 43.300,00	€ 43.300,00
				€ 43.300,00
			Arrotondato	€ 43.000,00

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%); € 2.150,00

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 € 1.600,00



biennio anteriore alla vendita

Ripristino stato dei luoghi € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità
(*) prezzi indicative a discrezione del professionista

Costi di cancellazione oneri e formalità:
Pignoramento(*) € 278 oltre a spese
notaio

Ipoteca volontaria(*) € 35,00 oltre a spese
notaio

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 38.250,00

Arrotondato in € 38.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 38.000,00

ALLEGATI:

A completamento di quanto sopra esposto si uniscono i seguenti allegati:

- APPENDICE (spese condominiali, riscontro Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATI DISGIUNTI (elenco trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie; descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; documentazione fotografica; planimetria catastale, visura storica per immobile e visura ipotecaria; atto di provenienza).

ATTESTAZIONE DI INVIO DOCUMENTAZIONE:

Attesto di aver provveduto all'invio dell'elaborato peritale alle parti:

- creditore procedente
- debitore esecutato

Robecco sul Naviglio li,25/05/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Eleonora Maltarolo

