Geom. ENZO BALBI
VIA DELLA MOSCOVA, 44/1 – TEL. 02 29 00 63 82
20121 MILANO

Cod. Fisc. BLB NZE 52D11 F205T
Partita IVA 04804350157

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DEPOSITATO IN DATA
13 APR. 2010
Il Cancelliere

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
Abitazione (1/1) in Comune di Marcallo con Casone (MI) – Via Stefano Jacini n. 146 – abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e n. 2 camere; in corpo staccato e non collegato direttamente: a piano terra lavanderia e locale rustico, al piano primo, legnaia. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 104,27\. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% giardini 10% etc.).;

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano

Comune di Marcallo con Casone – intestati a
[redacted] **(C.F. [redacted]), nato a [redacted]**, proprietario del 50/100.
[redacted] **(C.F. [redacted]), nata a [redacted]**, proprietaria del 50/100.

e contraddistinti come:
Foglio 2, particella 83 sub. 701 Via Stefano Jacini n. 146 , piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, RC €. 112,07
Foglio 2, particella 87 sub. 1 Via Stefano Jacini n. 146 , piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq., RC €. 102,05

Allegato 2: visure catastali

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. BALBI ENZO N. 6171

Coerenze dell'unità residenziale (sub.701 del foglio 2 particella 83):
Nord: particella 82;
Est: cortile comune;
Sud: particella 84;
Ovest: via Stefano Jacini;

Coerenze dell'unità accessoria (sub. 1 del foglio 2 particella 87):
Nord: cortile comune;
Est: altro subalterno;
Sud: cortile comune;
Ovest: cortile comune;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Marcallo con Casone, in frazione Casone in Via Stefano Jacini n. 146, situato in un grande complesso a corte tipico delle cascine Lombarde con una parte completamente a nuovo e la restante ancora originale, con, nel cortile, un piccolo fabbricato ove è situata la porzione immobiliare di cui alla particella 87; il complesso è situato in posizione centrale rispetto all'agglomerato urbano.
L'abitazione è di medie dimensioni composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e bagno
La situazione reale dello stato dei luoghi da sopralluogo effettuato non corrisponde a quanto denunciato a catasto in quanto mancanti le finestre indicate verso il cortile e nella realtà non esistenti, come da fotografie allegate, riferite all'unità immobiliare ad uso residenziale di cui alla particella 83, oltre che a diversa disposizione delle murature interne del bagno e di una camera..
Anche per quanto riguarda la porzione di cui alla particella 87 risultano, delle difformità catastali rispetto alla scheda reperita, in quanto trattasi di un unico locale al piano terra, con piccolo servizio igienico e scala di collegamento con il piano primo ed al piano primo diversa distribuzione delle murature, scala di accesso proveniente dl piano terra e parte in sottotetto accessibile anche se come sgombero.

Caratteristiche zona: il comune di Marcallo con Casone è situato verso ovest della provincia di Milano. Il territorio è fondamentalmente agricolo. Il centro abitato, di piccole dimensioni è collegato agli altri centri urbani di maggiori dimensioni per mezzo di rete di strade provinciali e statali

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, benchè non essendo potuto accedervi risulterebbe abitato dal [redacted] come anche riportato sul targhetta del campanello.

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 provvedimenti di 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. part/gen. 2735/13492 in data 29/05/2006 a favore di *Macquarie Bank Limited* - con sede in Milano – a carico dei signori [redacted] (C.F. [redacted]), nato a [redacted] *proprietario di 50/100 e* [redacted] (C.F. [redacted]) **nata a Milano il 07/08/1983** *proprietaria di 50/100* a garanzia di un debito di euro 160.000,00 (capitale euro 160.000,00) oltre a interessi e spese, contratto per un mutuo da estinguersi in 40 anni a seguito di atto di compravendita Notaio Carrara Patrizia stipulato in data 18/05/2006 Rep. N. 15800/6337 .

4.2.2 Trascrizioni:

Pignoramento

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pavia ai nn. part/gen. 4531/7661 in data 23/04/2010 – a favore di *Barclays Bank PLC*- con sede in Milano – e c.f. 80123490155 - Atto Giudiziario del Tribunale di Milano in data 09/03/2010 n. di repertorio 4233/2010

A carico di [redacted] **(C.F. [redacted]), nato a [redacted]** proprietario del 50/100 e [redacted] **(C.F. [redacted]) nata a [redacted]**, proprietaria del 50/100.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico- edilizi e/o *catastali*

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia: avendo eseguito una verifica negli archivi del Comune di Marcallo con Casone si è potuto constatare che risultano solo due pratiche presentate dalla precedente proprietà Passarella Diana nell'anno 1996, la n. 105/1996 per risanamento conservativo di rustico – autorimessa e la n. 126 per tinteggiatura di facciata. Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte. L'immobile risulta costruito antecedentemente al 1/09/1967. Agli atti del Comune di Marcallo con Casone non risultano concessioni edilizie.

Non risultano pratiche edilizie relative a Condoni edilizi.

4.3.2 Accertamento di conformità Catastale: le visure sono aggiornate come intestazione **e la piantina catastale non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi a seguito di sopralluogo effettuato.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:
Altre spese: *non presenti su informazione delle proprietà*
Cause in corso: *Nessuna ad esclusione della presente*

6. PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARI: [redacted] **(C.F. [redacted]), nato a [redacted],**
proprietario del 50/100 dal 18/05/2006 ad oggi
[redacted] **(C.F. [redacted]) nata a [redacted],**
proprietaria del 50/100dal 18/05/2006 ad oggi..
Pubb. Uff. : Notaio Patrizia Carrara in Busto Arsizio Data: 18/05/2006 Rep. n°: 15800/6337

TITOLARI: [redacted] *nata a* [redacted] *il* [redacted] (C.F. [redacted]) *proprietario per 100/100*
Pubb. Uff.: Notaio Ajello in Milano

TITOLARI: [redacted], *nato a* [redacted] *proprietario 50/100 e* [redacted] *nata a* [redacted] *(MI) il* [redacted] *proprietaria per 50/100.*
Pubb. Uff.: Notaio Tofoni in Milano,

TITOLARI: [redacted], *nata a* [redacted] *(MI) il* [redacted] *proprietario 333/1000,* [redacted] *nata a* [redacted] *(MI) il 26/12/1958 proprietaria per 333/1000 e* [redacted] *nata a* [redacted] *proprietaria per 333/1000.*

7. PRATICHE EDILIZIE

Avendo verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcallo con Casone, si è potuto riscontrare che risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie: n. 105/1996 per risanamento conservativo di rustico-autorimessa, n. 126/1996 per tinteggiatura, ambedue a nome della precedente proprietaria Passarella Diana.

8. PRATICHE CATASTALI

Avendo verificato presso l'Agenzia del Territorio di Milano, si è potuto riscontrare, che le schede delle unità immobiliari, presente agli **atti risultano essere non corrispondenti allo stato di fatto**.

DESCRIZIONE

Abitazione particella 83 in Comune di Marcallo con Casone (MI) frazione Casone – Via Stefano Jacini n. 146 – abitazione composta da: soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 disimpegni, n. 2 camere, serramenti in legno con vetro-camera, persiane in legno scorrevoli, pavimenti in ceramica, murature interne in intonaco tinteggiato, porte interne in legno tamburato, riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa, scaldasalviette in bagno, impianto di condizionamento con split a parete.
Il tutto per una superficie commerciale di mq. 73,80, rilevati.
Locali accessori particella 87 in corpo staccato a piano terra locale ad uso deposito, con piccolo bagno e scala di accesso al piano primo, non riscaldato, con pavimentazione in ceramica e serramenti esterni in legno con vetro semplice e portone in alluminio; locale deposito al piano primo, con pavimentazione in ceramica, serramenti esterni in alluminio, non riscaldato, con annesso locale in sottotetto il tutto per una superficie commerciale di mq 35,90, rilevati. Limpianto elettrico della porzione di cui al mappale 87, non è a norma.
. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso diverse proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.).;

Comune di Marcallo con Casone (MI) – intestati a

- [redacted]), nato a [redacted] proprietario del 50/100.
- [redacted] **nata a Milano il** [redacted] proprietaria del 50/100.

e contraddistinti come:
Foglio 2, particella 83 sub. 701 Via Stefano Jacini n. 146 , piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, RC €. 112,07
Foglio 2, particella 87 sub. 1 Via Stefano Jacini n. 146 , piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq., RC €. 102,05

Coerenze dell'unità residenziale (sub.701 del foglio 2 particella 83):
Nord: particella 82;
Est: cortile comune;
Sud: particella 84;
Ovest: via Stefano Jacini;

Coerenze dell'unità accessoria (sub. 1 del foglio 2 particella 87):
Nord: cortile comune;
Est: altro subalterno;
Sud: cortile comune;
Ovest: cortile comune;

Destinazione	Superficie Lorda	coeff.	Superficie Commerciale	Condizioni

	mq		mq
abitazione	**73,80**	**1.0**	**73,80**
locale mapp. 87 p.t. dep.	**39,43**	**0.50**	**19,72**
locale mapp. 87 p.1° dep.	**21,75**	**0,50**	**10,88**
sottotetto	**17,68**	**0,30**	**5,30**

ABITAZIONE
Superficie Lorda complessiva: mq. **152,66**
Superficie Commerciale complessiva: mq. **109,70**

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Copertura:	copertura a falda in discreto stato
Fondazioni:	non valutabili ma presente vespaio nelle porzione ad abitazione
Strutture verticale:	muratura portante – integra
Travi:	non valutabili - integre

Componenti Edilizie

Infissi esterni:	serramenti in legno con vetro camera e persiane scorrevoli
Infissi interni:	in legno tamburato
Pareti esterne:	in muratura – intonacate e tinteggiate
Pavim. interna:	in ceramica
Porta d'ingresso:	porta in legno non blindata
Tramezzatura interna:	forati in laterizio - Finitura: intonaco

Caratteristiche Impianti

Ascensore:	assente
Citofonico:	assente
Elettrico:	a norma
Fognario	pubblica fognatura
Idrico:	un bagno e una cucina
Montacarichi:	nessuno
Termico:	autonomo a gas
Condizionamento:	presente con split

CERTIFICAZIONE ENERGETICA
Allegata alla presente eseguita su incarico del G.U.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criteri di stima

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.
Il risultato e' da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (L1), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato variabile per gli appartamenti tra €./mq. 1.400,00 e €./mq. 1.800,00. Da cui L1a = €./mq. 1.600,00.

Consultando il bollettino dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 1.200 e 1.500 euro a mq.) in un normale stato. Da cui una media dei valori L2a = €./mq. 1.350,00.

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (L3ag.): sono stati cercati immobili in vendita sulle riviste Attico, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscano Case, ,Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da dicembre 2011; anche sul web (nei siti Tovit.it, Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it ad esempio) sono stati cercati e trovati 2 immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono case indipendenti o appartamenti di non meno di 70 mq.. I valori rilevati quindi sono di L3a = €./mq. 1.600,00.

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento La = (1.600 + 1.350 + 1.600)/3= €. 1.516,67

9.2. Fonti di informazione

Catasto di: Milano.
Ufficio tecnico di : Marcallo con Casone.
Altre fonti: Consulente Immobiliare e operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

9.3. Valutazione delle superfici

Immobile	Superficie [mq]	Valore unitario	Valore immobile	Valore complessivo
Abitazione	109,70	€ 1.516,67	€ 166.378,70	€ 170.000,00
		Valore complessivo del lotto:		€ 170.000,00
		Valore della quota di 1/2:		€ 85.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per vizi occulti (15%)	€ 25.500,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti	€ 0
Decurtazione per lo stato di possesso (immobile occupato 15%):	€ 0
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€ 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	NESSUNO
Spese di cancellazioni trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:	NESSUNA
Spese tecniche di regolarizzazione per certificazione energetica:	€ 0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 2.500,00

9.5. Prezzo base d'asta

Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento rifiuti a carico della procedura (immobile libero):	€. 142.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico della procedura (immobile libero):	€. 142.000,00
Valore in caso di regolarizzazione urbanistica e catastale, spese di smaltimento Rifiuti a carico dell'acquirente (immobile libero):	€. 142.000,00

N.B. L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAI PROPRIETARI

Allegati:

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Mappa catastale
- Visure ipotecarie

- Documentazione fotografica
- N. 3 CD (solo per tribunale)

In fede
Geom. Enzo Balbi