

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**ITALFONDIARIO S.P.A**

Procuratrice di

**SESTANTE FINANCE S.R.L.**

Creditore iscritto non intervenuto:

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.10.2016 ad ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

**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:** Abitazione di categoria A7 sita in [REDACTED] SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** A/7**Dati Catastali:** [REDACTED]**Corpo:** B**Categoria:** C/6**Dati Catastali:** [REDACTED]**2. Stato di possesso****Bene:** [REDACTED] SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A/B**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Abitazione di categoria A7 sita in [REDACTED] SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** possibile tramite installazione di un montascale**4. Creditori Iscritto non intervenuto****Bene:** Abitazione di categoria A7 [REDACTED]; SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A/B**Creditore iscritto non intervenuto:** BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA**5. Comproprietari****Bene:** Abitazione di categoria A7 sita in [REDACTED]; T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO**Lotti:** 001**Corpo:** A/B**Comproprietari:** Nessuno oltre i pignorati**6. Misure Penali****Bene:** Abitazione di categoria A7 [REDACTED] T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A/B**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Abitazione di categoria A7 sita in [REDACTED]; T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** 001**Corpo:** A/B**Continuità delle trascrizioni:** nulla**8. Prezzo****Bene:** Abitazione di categoria A7 sita in [REDACTED]; SETTALA 20090 MILANO**Lotto:** A + B**Villino libero: valutazione stimata** € 345.000,00**Prezzo base d'asta del lotto:** € 324.800,00

Beni in **SETTALA (MI)**  
VIA CARLO MARX n. 36 piano: T-1-S1

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:**

**A: Abitazione in villini categoria A7 sita in [REDACTED]; SETTALA 20090 (MI)**

**B: Box sito in [REDACTED]; SETTALA 20090 (MI)**

**Quota e tipologia del diritto**

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼,
- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione Immobili A e B:**

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼, [REDACTED] a nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] \* (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Descrizione Immobili****Descrizione Immobile A (Villino )**

[REDACTED] Censita 2, Piano T-1-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Descrizione Immobile B (box)**

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Variazioni****Variazioni Immobile A (Villino ):**

**Variazione Toponomastica del 10/06/2016** protocollo n. [REDACTED] in atti dal 10/06/2016 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio ([REDACTED])

**descrizione:** [REDACTED] Z. Censita 2, Piano T-1-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** Via Carlo Marx n. 36 piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 4-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** [REDACTED]: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Variazione del 01/01/1992. Variazione Del Quadro Tariffario**

**descrizione:** [REDACTED] 1, Z. Censita 2, Piano 4-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, R.C. **Euro 716,58 / L. 1.387.500**

**indirizzo:** Via Carlo Marx n. 36 piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Costituzione del 17/05/1990 in atti dal 20/12/1999 FIN 98-99 ([REDACTED])**

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano 4-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, R.C. **L. 1.860**

indirizzo: [REDACTED] piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Variazioni Immobile B (box)**

**Variazione Toponomastica del 10/06/2016** protocollo [REDACTED] in atti dal 10/06/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio [REDACTED]

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

indirizzo: [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie**

**descrizione:** [REDACTED] Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

indirizzo: [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Variazione del 01/01/1992.** Variazione Del Quadro Tariffario

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, R.C. 41,83 euro /L. 81.000

indirizzo: [REDACTED]: T SETTALA 20090 MILANO

**Costituzione del 17/05/1990** in atti dal 20/12/1999 FIN 98-99 ([REDACTED])

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, R.C. L. 168

indirizzo: [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Confini:**

**Coerenze del villino:** via Carlo Marx, mapp. 475, mapp. 462, mapp. 460, mapp. 471

**Coerenze del box:** mapp. 101, mapp 475, mapp. 462, mapp 101.

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

IL Villino si trova in una zona residenziale a Settala.

**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 5 minuti a piedi si trova la fermata della linea Z411, che permette di raggiungere la linea della metro gialla "San Donato Milanese".

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria: asilo nido, scuole d'infanzia e scuole medie, banche, ufficio postale e supermercati. Fra questi, a circa 7 minuti in macchina si trova il supermercato Esselunga.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'unità abitativa attualmente è occupata dai proprietari.

**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 del 1/02/2006:**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

**a favore di**

- Credito Bergamasco SPA Sede BERGAMO, C. F. 00218400166 Domicilio ipotecario eletto MILANO, Piazza Missori 3

**contro**

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼,
- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Descrizione dei beni pignorati:****Descrizione Immobile A (villetta unifamiliare)**

[REDACTED], Z. Censita 2, Piano T-1-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* : 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** Via Carlo Marx n. 36 piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO MILANO

**Descrizione Immobile B (box)**

**descrizione:** [REDACTED] Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Importo:** capitale 350.000,00 euro, interesse annuo 4.642%, Totale 700.000,00 euro, durata 30 anni.

**Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 1/02/2006 ai nn. R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] pubblico ufficiale dott [REDACTED] notaio in Pioltello (MI) [REDACTED]

***Iscrizione del 11/09/2007:***

- ***Ipoteca Volontaria*** derivante da concessione a garanzia di mutuo

**a favore di**

- MELIORBANCA S.P.A., Sede Milano, C. F. 00651540585 Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA BORROMEI, 5

**contro**

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼,
- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] \* (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 MSSCLL56R17G388U\* (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Descrizione dei beni pignorati:****Descrizione Immobile A (Villino)**

[REDACTED], Z. Censita 2, Piano 4-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* : 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

**Descrizione Immobile B (box)**

**descrizione:** [REDACTED] Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Importo:** capitale 410.000,00 euro, interesse annuo 4.67%, Totale 820.000,00 euro, durata 29 anni

**Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in

data 11/09/2007 ai nn. [REDACTED] pubblico ufficiale dott. [REDACTED] notaio in Pioltello (MI) repertorio [REDACTED].

#### 4.2.2 **Pignoramenti:**

- **Pignoramento a seguito di** atto di precetto, a firma dell'avvocato [REDACTED] del foro di Milano, notificato in data 28.09.2015, con il quale si ingiungeva ai signori

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼,
- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] \* (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

di pagare, in via fra loro solidale, la somma di euro 390.384,68 oltre alle successive occorrenze.

**a favore di**

- **Sestante Finance S.R.L.** con sede in ROMA C.F: 03367430968

**contro** i signori

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprieta` per ¼,
- **BRUSCAGIN Claudia Antonia** nata a MILANO il 17/01/1964 BRSCLD64A57F205Z (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] (1) Proprieta` per ¼
- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Descrizione dei beni pignorati:**

##### **Descrizione Immobile A (Villino)**

[REDACTED], Z. Censita 2, Piano 4-S1, Cat A/7; classe 2, Consistenza Vani 7,5, Sup. Catastale: Totale: 222 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 215 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 716,58.

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T-1-S1; SETTALA 20090 MILANO

##### **Descrizione Immobile B (box)**

**descrizione:** [REDACTED], Z. Censita 2, Piano T, Cat C/6 ; classe 2, Consistenza: 15 mq, Superficie catastale 17 mq, R.C. 41,83 euro

**indirizzo:** [REDACTED] piano: T SETTALA 20090 MILANO

**Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 9/11/2015 ai nn. [REDACTED]. Pubblico Ufficiale UFFICI GIUDIZIARI TRIBUNALE di MILANO [REDACTED] del 03/11/2015

**Creditori ISCRITTI/INTERVENUTI:**

BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

#### 4.2.3 **Altre trascrizioni:**

**Trascrizione del 1/02/2006** - presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] in forza di **atto di compravendita**, a firma del dott. [REDACTED] notaio in Pioltello (Milano) in data 23/01/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2006 Repertorio n. [REDACTED]

**Registrazione:** Sede: COMPRAVENDITA (n. [REDACTED])

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

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

nessuna

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna

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

Essendo il bene, oggetto di Pignoramento, una villetta indipendente, la stessa non ha spese di gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** nessuno

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile tramite installazione di un montascale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**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.

**Attuali proprietari** risultano essere, dal 23/01/2006 a oggi, i signori:

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprietà` per ¼,
- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] (1) Proprietà` per 1/4  
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] (1) Proprietà` per ¼  
[REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] \* (1) Proprietà` per 1/4 in regime di  
comunione dei beni con [REDACTED]

divenuti proprietari in forza di atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a firma del Dott. [REDACTED], notaio in PIOLTELLO ( MI), in data 23/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2006 Repertorio n.: [REDACTED]

**Trascrizione del 1/02/2006** - presso l'Ufficio provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 2, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED],

Riferito limitatamente a corpo unico

### 6.2 Precedenti proprietari.

#### 6.2.1 Situazione degli intestati dal 20/09/1993

**Proprietaria fino al 23/01/2006** risulta essere la signora

[REDACTED] nata a SETTALA il 20/08/1941 [REDACTED] \* (1) Proprietà` per 1/1  
fino al 23/01/2006 divenuta proprietaria in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)  
del 20/09/1993 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/02/2006 Registrazione: Sede: Vo-  
lume: [REDACTED]

DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. [REDACTED])

Riferito limitatamente a corpo unico.

#### 6.2.3 Situazione degli intestati dal 17/05/1990

**Proprietari fino al 22/07/1991** risultano essere i signori:

- [REDACTED] nato a NETTUNO il 26/07/1934 MSCGNN34L26F880P\* (1) Proprietà` per  
1/2 fino al 20/09/1993
- [REDACTED] nata a SETTALA il 20/08/1941 SSTLSN41M60I696G\* (1) Proprietà`  
per 1/2 fino al 20/09/1993

divenuti proprietari a seguito di COSTITUZIONE del 17/05/1990 in atti dal 20/12/1999 Registrazione:  
[REDACTED] ([REDACTED])

Riferito limitatamente a corpo unico.

## PRATICHE EDILIZIE:

### Conformità edilizia: NON CONFORME

Dalla presa visione del Fascicolo Edilizio presso il Comune di Settala ho potuto constatare che:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito nel 1979.

- In data 30.05.1979 è stata presentata domanda al fine del rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di una "casa di civile abitazione";
- In data 20.09.1979 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 53/79 dal Comune di Settala ai sig.ri Masci Giovanni e Sestagalli Alessandra;
- In data 4.02.1980 è stata depositata richiesta di nulla osta per apportare una variante alla Concessione Edilizia n. 53/79;
- In data 12.02.1980 è stato concesso Nulla Osta per la variante alla Concessione Edilizia n. 53/79;
- In data 28.03.1986 è stata presentata domanda di Sanatoria per opere edilizie ai sensi della legge 47/85 prot. gen. 0069335109
- In data 29.08.1994 è stata rilasciata l'approvazione per la concessione in sanatoria per le opere: ampliamento piano interrato ad uso cantina, costruzione di lavanderia e tettoia in giardino. Condono Edilizio n. 87

Nella pratica comunale non è stata riscontrata la presenza del Certificato di Abitabilità.

Il piano seminterrato non corrisponde al disegno allegato alla domanda di condono:

è quindi necessario presentare una richiesta di permesso di costruire a sanatoria per opere già eseguite.

#### Costi per la sanatoria:

**Il costo per mantenere la situazione attuale**, presentando la richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, è così quantificabile:

- Pratica predisposta da tecnico abilitato: € 800,00 + oneri e spese
- Sanzione da parte del Comune : da un minimo di € 1.000,00 + € 100,00 Diritti di istruzione Pratica

#### **Conformità urbanistica: CONFORME**

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

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: non conforme**

Lo stato di fatto non corrisponde a quello depositato al Catasto di Milano.

E' quindi necessario il rifacimento del DOCFA:costo della pratica € 650,00 compreso oneri.

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una villetta unifamiliare indipendente composta da due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato con annessa area cortilizia su cui insistono ,nella parte di giardino retrostante, un vano ad uso lavanderia, un autorimessa,entrambe regolari, e una struttura in ferro portante di mq.15 con tetto in eternit da rimuovere perché abusiva.

La villa è posizionata su un piano rialzato con un ingresso principale posto al lato destro al quale si accede tramite scala composta da 4 gradini. Internamente si presenta un soggiorno con apertura sul lato giardino con portico, una sala da pranzo con cucina annessa e bagno. Al piano primo, a cui si accede tramite una scala in legno posizionata nel soggiorno, si presentano tre camere letto e i due bagni. Il vano sottotetto, a cui si accede, tramite scala retrattile, risulta non ultimato a livello di finiture e presenta altezza di colmo pari a cm.210 .

Potrebbe essere utilizzata la parte centrale come vano di sgombero.

La villa nella parte antistante presenta una porzione di giardino piantumato e trattato a prato; nella parte retrostante in parte è pavimentata con marmette irregolari di pietra e in parte trattata a prato.

Sempre nel retro è collocata l'autorimessa pavimentata con anta di chiusura in lamiera zincata basculante e adiacente la lavanderia anch'essa pavimentata e con pareti rivestite di piastrelle con lavello e attacchi per lavatrice.

#### **Quota e tipologia del diritto**

- [REDACTED] nato a MELZO il 06/12/1979 C.F. [REDACTED] ) Proprietà` per ¼,

- [REDACTED] nata a MILANO il 17/01/1964 [REDACTED] 1) Proprietà` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] nata a MELZO il 03/01/1982 [REDACTED] (1) Proprietà` per ¼

- [REDACTED] nato a PAVIA il 17/10/1956 [REDACTED] (1) Proprietà` per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Superficie commerciale di circa mq 248

E' posto al piano: T-P1-S1

L'edificio è stato costruito : 1979

Ha un'altezza interna media ponderale di circa: m. 2,87

Stato di manutentivo generale dell'immobile: discreto ad eccezione del balcone al piano primo che necessita di un



radicale rifacimento della pavimentazione e una revisione del parapetto che si presume pericolante.

Destinazione d'uso e utilizzo dell'immobile: villino unifamiliare

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile tramite installazione di un montascale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde con struttura in travi di legno . materiale: rivestimento esterno in coppi condizioni: discrete
Fondazioni	materiale: c.a.
Solai	materiale: c.a. Condizione : non verificata
Strutture verticali	materiale: c.a.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Muratura	Tipologia: blocchi di calcestruzzo normale vibrocompresso Condizioni: discrete
Infissi esterni	Tipologia e materiale: serramenti e persiane in legno di abete mor- denzato colore marrone scuro e zanzariere a tutti i serramenti Condizioni: mediocri
Infissi interni	Tipologia: porte in legno noce tanganica tamburato. Porta d'ingresso tipo blindato in noce tanganica. Condizioni: buone
Pavim. Interni	Tipologia e materiale piano terra: piastrelle in monocottura ingresso, soggiorno, cucina, camere letto (primo piano) disegno composto da ottagoni e qua- drati. Bagno piano terra piastrelle in ceramica 20 x 30 colore verde, bagni primo piano piastrelle in ceramica. Condizioni: discrete
Plafoni	Tipologia e materiale: intonaco civile Condizioni: buone
Rivestimento	Materiale: intonaco civile e rifinitura a gesso ad eccezione dei bagni e della cucina rivestiti in piastrelle di ceramica Condizioni: buone
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: presente Condizioni: funzionante Certificazioni: nessuna
Idrico	Tipologia sottotraccia Condizioni: funzionante Bagni completi di rubinetterie, con quattro apparecchi lavabo, wc, bidet, doccia, vasca (piano primo) e attacco lavatrice. Certificazioni: non disponibili.

Telefonico	tipologia: presente almeno una presa all'interno dell'immobile
Termico	Tipologia: riscaldamento tramite termosifoni in alluminio, presente nel soggiorno al piano terra una stufa alimentata a pellet. Caldaia per produzione di acqua calda
Ascensore (impianto)	Non presente
Condizionamento (componente edilizia):	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 particolare 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 reale/potenziale	Coeff. (%)	Superficie equivalente (mq)
Villino	superficie potenziale coperta	192,98	100 %	192,98
balcone	Superficie scoperta. Balcone	2,75	25%	0,68
balcone	Superficie scoperta. Balcone	3,66	25%	0,91
Lavanderia	superficie potenziale coperta	23,40	25%	7,02
Cantina	superficie potenziale coperta	104,51	25%	26,12
giardino	Superficie scoperta	450,00	10% fino 25 mq – restante parte 2 %	11,00
box	superficie potenziale coperta	18,00	50 %	9,00
<b>TOTALE</b>				<b>247,71</b>
<b>TOTALE con arrotondamento</b>				<b>248,00</b>

## 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**
- VILLINO**
- **O.S.M.I.** Prezzi di mercato Borsa Imm.re di Milano – Camera di Commercio 2° semestre 2016 :  
€/mq. 1.150/1.650 media = €/mq 1.400,00  
**€/mq 1.400 x 248.00 mq = € 347.200,00**
  - **O.M.I.** Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016  
€/mq 1.300/1.550= valore massimo € 1.550 - coeff. correttivi - 25% = €/mq 1.162,50  
**€/mq 1.162 x 248.00 mq = € 288.176,00**
  - **Agenzie Immobiliari di zona:** €/mq. 1.500/1.700= €/mq 1.600,00  
**€/mq 1.600 x 248.00 mq = € 396.800,00**

**Valore medio ponderale € 344.058,00**  
**Valore medio ponderale al mq € 1.387,00**

### 8.3 Valutazione corpo:

<b>A. Abitazione di tipo economico [A7]</b>			
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€ /mq)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
<b>Villino+ balconi+ cantina+ lavanderia esterna +terreno</b>	239,00	1.400,00	334.600,00
<b>Valore accessori: box</b>	8,00	1.400,00	11.200,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>248,00</b>		<b>345.800,00</b>

### 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 in vil-lino [A7] + box	248	344.058,00	345.000,00

**Valore di stima Villino e box libero villino: € 345.000,00**

**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: (345.000,00 – 5%)	€ 327.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	- € 2.550,00

**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
• N. 2 Ipoteche volontarie	€ 70,00

**Totale costi di cancellazione oneri e formalità** - € 399,00

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 324.801,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"** € 324.800,00

data generazione:  
Milano 8-09-2016

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 e urbanistica del bene;
- D. Raccomandata A/R per inizio Attività Peritali
- E. Ricevute di avvenuta consegna della Perizia.