
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **005 -** [REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **3305/2012**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 02-12-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento in sottotetto

Esperto alla stima: **Arch. Paolo Delfino**
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Via Vincenzo Monti 12 - 20123 Milano
telefono: 0245409282 - fax: 0287152061
email: delfino@architettodelfino.it



Bene in **Bareggio (MI) - Via IV Novembre n.5****Lotto: Appartamento in sottotetto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in Bareggio (MI), Via IV Novembre n.5

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà (100/100) di [REDACTED] [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato D)::

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Indirizzo: Via IV Novembre n.5, piano 2, **foglio 12, particella 136, subalterno 707**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86

Derivante da: variazione nel classamento del 10/07/2010 n.44021.1/2010 in atti dal 10/07/2010 (protocollo n.MI0541323)

Confini: solaio comune, cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, cortile comune, altra unità immobiliare, Via IV Novembre

Note: precedentemente l'immobile era distinto al subalterno 704 variato nella destinazione d'uso da solaio ad abitazione presentata il 10/07/2009 n. 99419.1/2009 in atti dal 10/07/2009 (protocollo n. MI0641668)

Irregolarità e Spese:

Si rimanda a capitolo 5 della presente relazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi a disco orario.

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

Importanti centri limitrofi: a nord Comune di Cornaredo, a est Settimo Milanese e Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Arcadia e Parco Quattro Elle.

Attrazioni storiche: nulla da rilevare.

Principali collegamenti pubblici: SS11 di collegamento con Milano (distanza 1,1 Km), Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Arluno (distanza 8,7 Km), Tangenziale ovest (distanza 6,3 Km)

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali del Comune di Bareggio (ottimo), Filiale della Banca Popolare di Novara (ottimo), farmacia comunale (ottima), Campo Sportivo Comunale (buono)

3. STATO DI POSSESSO (Allegato G):

Alla data del sopralluogo all'interno dell'immobile erano presenti soggetti Terzi senza titolo. Non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.



Si segnala che da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, **non risultano atti registrati presso tale ufficio a nome del Sig. [REDACTED]**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato F):

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 annotata** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

a rogito Dott. Enrico Lainati in data 03/03/2006 ai nn. 7334/3395 iscritto a Pavia in data 08/03/2006 ai nn. 6102/1163

Note: L'oggetto è l'immobile contraddistinto al F. 12 - M. 136 Sub. 704 (C/2 magazzino e locali deposito) divenuto oggi immobile a destinazione residenziale (con recupero del sottotetto ai fini abitativi) contraddistinto al F. 12 - M. 136 Sub. 707. Sono presenti ulteriori immobili non oggetto della presente stima.

Annotazioni successive presentate in data 01/12/2008 R.P. 4708 R.G. 26042 (RESTRIZIONE DI BENI) ed in data 07/04/2011 R.P. 1199 R.G. 6124 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ✓ **ipoteca volontaria annotata** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € [REDACTED]

Importo capitale: € [REDACTED]

a rogito Dott. Marco Avagliano in data 16/09/2008 ai nn. 5422/1930 iscritto a Pavia in data 22/09/2008 ai nn. 21118/4223

Note: L'oggetto è l'immobile contraddistinto al F. 12 - M. 136 Sub. 704 (C/2 magazzino e locali deposito) divenuto oggi immobile a destinazione residenziale (con recupero del sottotetto ai fini abitativi) contraddistinto al F. 12 - M. 136 Sub. 707. E' presente ulteriore immobile non oggetto della presente stima.

Annotazioni successive presentate in data 02/03/2010 R.P. 625 R.G. 3841 (RESTRIZIONE DI BENI) ed in data 10/03/2010 R.P. 771 R.G. 4411 (RESTRIZIONE DI BENI). Quest'ultima annotazione, a rogito del Dott. Riccardo Bandi, scrittura privata del 12/02/2010 nn. 13547/7979, riguarda l'immobile in oggetto identificato al F. 12 - M. 136 Sub. 707



- ✓ **Ipoteca volontaria attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Importo ipoteca: € [REDACTED]
 Importo capitale: € [REDACTED]
 a rogito Dott. Riccardo Bandi in data 12/02/2010 ai nn. 13549/7981 iscritto/trascritto a Pavia in data 16/02/2010 ai nn. 2887/655
 Dati relativi a appartamento in sottotetto.
- ✓ **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo
 Importo ipoteca: € [REDACTED]
 Importo capitale: € [REDACTED]
 a rogito Tribunale di Milano in data 07/02/2012 ai nn. 4599 iscritto a Pavia in data 15/02/2012 ai nn. 2780/385.
 Dati relativi a appartamento in sottotetto.
- ✓ **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo
 Importo ipoteca: € [REDACTED]
 Importo capitale: € [REDACTED]
 a rogito Tribunale di Milano in data 06/09/2011 ai nn. 29830 iscritto a Pavia in data 02/07/2012 ai nn. 10148/1616
 Dati relativi a appartamento in sottotetto.

4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobiliare dell'Ufficio Giudiziario Tribunale di Milano in data 24/07/2012 ai nn. 14740 trascritto a Pavia in data 06/09/2012 ai nn. 13559/9516
 Dati relativi a appartamento in sottotetto.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: l'intero complesso non si è costituito ente condominiale.

Millesimi di proprietà: Non esiste tabella millesimale in quanto l'intero complesso non si è costituito ente condominiale. Si intende pertanto comprese le proporzionali quote di comproprietà in tutti gli spazi, enti e parti dell'intero stabile comuni per legge.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile comune protetto da cancello carraio e pedonale

Certificato energetico presente: redatto a firma dell'arch. Andrea Bellinzona, depositata presso il Comune di Bareggio (MI) in data 21/10/2009 prot. n. 0024326/2009

Classe energetica: **C** con EPH **86,80 kWh/m2a**.

Avvertenze ulteriori: si segnala che la caldaia, necessaria per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda dell'appartamento, è posta nel pianerottolo comune di accesso all'immobile.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario ante ventennio al 03/03/2006:**

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (usufrutto parziale), deceduta in data [REDACTED], ricongiungendo l'usufrutto alla proprietà

Derivante dalla fusione/frazionamento dagli immobili originariamente contraddistinti al F. 12 - M. 136 - SUB. 11/12/13

Proprietario dal 03/03/2006 al 16/09/2008:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

In forza di scrittura privata a rogito Dott. Enrico Lainati in data 03/03/2006 ai nn. 7333/3394 trascritto a Pavia in data 08/03/2006 ai nn. 6101/3362

Oggetto della vendita sono gli immobili contraddistinti al F. 12 - M. 136 - SUB. 701/702/703/704 e F. 12 - M. 734 - SUB. 701 derivanti dalla fusione/frazionamento degli immobili contraddistinti al F. 12 - M. 136 - SUB. 11/12/13.

Proprietario dal 16/09/2008 al 12/02/2010:

- [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con sede in [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Marco Avagliano in data 16/09/2008 ai nn. 5421/1929 trascritto a Pavia in data 22/09/2008 ai nn. 21117/13033.

Oggetto della vendita sono gli immobili contraddistinti al F. 12 - M. 136 - SUB. 703/704.

Proprietario dal 12/02/2010 e attuale proprietario:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Riccardo Bandi in data 12/02/2010 ai nn. 13548/7980 trascritto a Pavia in data 16/02/2010 ai nn. 2886/1746.

Oggetto della vendita è l'immobile contraddistinto al F. 12 - M. 136 - F. 707 derivante dalla fusione/frazionamento/recupero sottotetto degli immobili contraddistinti al F. 12 - M. 136 - SUB. 703/704

7. PRATICHE EDILIZIE:**Permesso di Costruire n.10/2008 e successiva variante DIA del 28/09/2009 n. prot. 0022102/2009**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di due appartamenti di unità immobiliare preesistente al piano primo e recupero sottotetto ad abitazione al piano secondo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 22/09/2008 al n. di prot. 24637

Rilascio: in data 25/02/2009 al n. di prot. n.10/2008 prot. 0004701/2009

Abitabilità/agibilità: presentata in data 09/11/2009 al n. di prot. 0026000/2009 ed ottenuta per tacito assenso, al trascorrere dei 60gg di Legge, con dichiarazione presentata in 03/02/2010 prot. 0003054/2010.

NOTE: Variante finale presentata con pratica D.I.A. del 28/09/2009 n. prot. 0022102/2009.



Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti
Pavimentazione Interna	Zona giorno e bagni materiale: piastrelle di gres Zona notte: laminato
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente
Rivestimento bagno e cucinamateriale:	piastrelle ceramiche
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: con certificato di collaudo da richiedere al proprietario ed in suo possesso come indicato a indicazioni a rogito
Termico	tipologia: autonomo con riscaldamento a pavimento. alimentazione: metano conformità: con certificato di collaudo da richiedere al proprietario ed in suo possesso come indicato a indicazioni a rogito

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione in sottotetto (Calcolato tenendo conto delle superfici con altezza superiore a mt 1,50)	sup lorda di pavimento	101,50	1,00	101,50
		101,50		101,50 mq

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2014, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di BUONA appetibilità per le dimensioni e il contesto urbano in cui è inserita, in BUONO stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone. La valutazione della stessa non è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata con SENZA vincolo di affittanza in corso e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;
- che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi



dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Ufficio Tecnico del comune di Bareggio (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2014
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Euro/mq	Valore diritto e quota
Appartamento in sottotetto	101,50	101,50	1.800,00 €	€ 182.700,00

€ 182.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): **€ 27.405,00**
- Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale: **€ 1.200,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 154.095,00**

Per arrotondamento: **€ 154.000,00**



Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B" _ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C" _ Atto di provenienza
ALLEGATO "D" _ Documentazione catastale
ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
ALLEGATO "F" _ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G" _ Certificazione energetica
ALLEGATO "L" _ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "I" _ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 08/10/2014

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

