

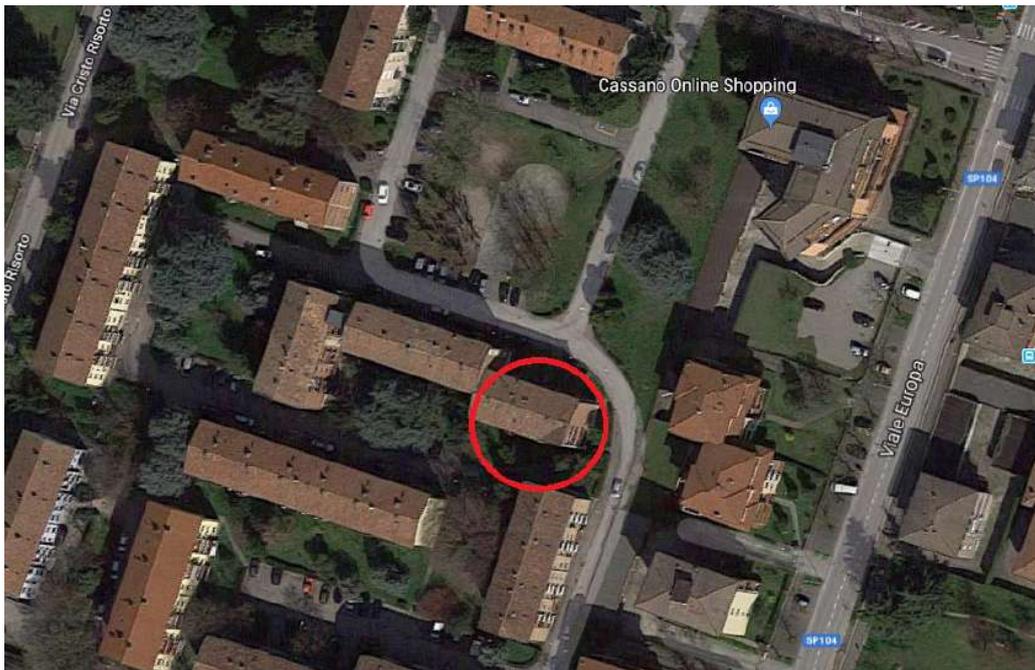
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

U.B.I. BANCA S.p.A.
contro
Xxxxx Xxxx XXXXXXXXX - Xxxxx Xxxx XXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **30/2019**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Lombardini



ELABORATO PERITALE - Cassano D'Adda - Via L. da Vinci 23/A

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8080
C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154
con studio in Milano –Via Francesco Koristka .n. 11
Telefono 02-3491210 - Fax 02-45500620 - Cellulare: 368-3658220
e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Custode: Avv. Alessandro Lombardini
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



**Bene immobile sito in Cassano D'Adda (Mi)
Via L. da Vinci n. 23/A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento e cantina sito in Via L. da Vinci, al civico 23/A, in ragione di:
Piena proprietà per 1/2 a Xxxxx Xxx XXXXXXXX, nato a Ouled Zghaida Khouribga (Marocco) il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX
Piena proprietà per 1/2 a Xxxxx Xxx XXXXXXXX, nata a Ouled Zghaida Khouribga (Marocco) il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX

Composto da quattro locali con cucina, servizio igienico, disimpegni, tre balconi al piano terra ed una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **110,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Xxxx XXXXXXXX Xxxxx, nato in Marocco il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX - proprietà per 1/2

Xxxx XXXXXXXX Xxxxx, nata in Marocco il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX - proprietà per 1/2

descrizione:

Fig. n. 20 ; Mapp. n. 243, Sub. 1, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 6,5; sup. catastale Tot. 107 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 103 mq. - posto al piano T-S1; rendita € 288,70. Variazione nel classamento del 01.02.2016 prot. n. MI0043608 in atti dal 01.02.2016 - Variazione di Classamento (n. 12909.1/2016).

Coerenze dell'Appartamento, da nord in senso orario:

Nord – cortile comune; Est - scivolo comune; Sud - cortile comune -; Ovest - appartamento proprietà di terzi e vano scale comuni;

Coerenze del cantina, da nord in senso orario:

Nord – corridoio comune; Est - cantina di terzi; Sud - cortile comune; Ovest - cantina di terzi ;

Salvo errori ed omissioni

Copia della visura, estratto mappa e scheda catastale si allegano alla presente sotto "A".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento e cantina ubicati in stabile realizzato anteriormente al 1°.09.1967. Trattasi di zona prettamente residenziale caratterizzata da complessi condominiali di medie e grandi dimensioni.

L'Appartamento si compone di quattro locali con cucina, servizio igienico, disimpegni, tre balconi al piano terra ed una cantina al piano interrato.

Caratteristiche zona: semi centrale con buona disponibilità di parcheggi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (assente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (limitata), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore



(assente), Ospedale (presente), spazi verdi (limitata). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici : Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A4 (10 km) Aeroporto Malpensa (km 75); Aeroporto Linate (Km.25); Stazione Ferrovie dello Stato (2 Km) - Ferrovie Nord (= km).

3. STATO DI POSSESSO

Occupato da El Kbir Xxxx XXXXXXXXXXX, M'Barka Rizqaoui, genitori di Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX e Mounia Xxxx XXXXXXXXXXX. Copia del certificato contestuale rilasciato dal Comune di Cassano D'Adda si allega alla presente sotto "B".

Mentre Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX risulta risiedere in Comune di Calvenzano, con il proprio nucleo familiare, come risulta dal certificato contestuale, che si allega alla presente sotto "B".

Non risultano stipulati contratti di locazione a nome dei debitori eseguiti come risulta dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate che si allega alla presente sotto "B".

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.a - Convenzioni matrimoniali : **Nessuna**

4.1.2. b - 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 che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX, Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, nonché contro El KBir Xxxx Laharaguia, quale debitore non datore di ipoteca, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A, a firma del Dott. Alan Marco Giuseppe Urso (Notaio in San Donato Milanese) in data 19.02.2015 al Rep. n. 46273/16494, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 03.03.2015 ai nn. 18776/2882.

Importo capitale: € 123.000,00

Importo ipoteca : € 240.000,00

Riferito al bene Fg 20 - Mapp. 243 - sub. 1

4.2.2. Iscrizioni estinte: **Nessuna**

4.2.3. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento contro Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX, Xxxxx Xxxx XXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e a favore di U.B.I. BANCA S.p.A.; atto giudiziario : Tribunale di Milano n. 43567 del 17.12.2018; trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2^, in data 23.01.2019 ai nn. 7652/5127.

Riferito al bene Fg 20 - Mapp. 243 - sub. 1

4.2.4. pignoramenti cancellati: **Nessuno**



4.2.5. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Appartamento

L'Appartamento è inserito in un immobile costruito anteriormente al 1967 e lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale del 29.01.2015 (ed anche a quelle del 27.06.1960).

Regolarizzazioni : Nessuna

- a) Costo professionista : =====
 - b) Oblazione : =====
 - c) Costo lavori ripristino : =====
- Riferito limitatamente a corpo unico

4.3.2. Conformità catastale:

Appartamento

L'Appartamento corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale del 29.01.2015.

Regolarizzazioni : **nessuna**

Riferito limitatamente a corpo unico

- a) Costo professionista : € ===
- b) Oblazione : € =====
- c) Costo lavori ripristino : € =====

Riferito limitatamente a corpo unico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2016/17	€	784,50
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno	2017/18	€	727,10
Spese ordinarie medie annue unità immobiliare:		€	750,00
Spese ordinarie insolute		€	792,42
Spese straordinarie :	nessuna	€	==
Cause in corso :	nessuna	€	==
Atti ablativi :	nessuno	€	==

Si allega alla presente sotto "B" il prospetto trasmesso dall'Amministrazione Condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Appartamento

Xxxx Xxxx XXXXXXXXX, Xxxx Xxxx XXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, dal 19.02.2015 ad oggi, in forza atto di vendita immobiliare da Diego Magni e Anna Maria Magni, a firma del Dott. Alan Urso (notaio in San Donato Milanese) in data 19.02.2015 n. 46272/16493, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano



2^, in data 19.02.2015 ai nn. 46272/16493.
Riferito al bene Fg n. 20; Map. n. 243, Sub. 1

Copia dell'atto provenienza si allega alla presente sotto "B".

6.2 Precedenti proprietari (nel/oltre il ventennio):

- Anteriormente al ventennio, l'immobile era di proprietà di :
- da Ercole Magni e Felicita Finardi, con atto di vendita autenticato del 12.10.1978, dal Notaio Luisa Moretti, Rep. n. 16554, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^, in data 04.11.1978 ai nn. 49749/41990.
Riferito al bene Fg n. 20; Map. n. 243, Sub. 1
- con la successione in morte di Felicita Finardi, apertasi il 10.11.2011, dichiarazione di successione registrata a Milano 6 il 13.5.2013 al n. 2270/9990/12, trascritta a Milano 2 il 27.01.2014 ai n.ri 5879/4057, la quota di comproprietà della decuis sul bene veniva devoluta a Magni Ercole, Diego, e Anna Maria, ciascuno per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà.
- con la successione in morte di Magni Ercole apertasi il 02.12.2013, dichiarazione di successione registrata a Gorgonzola il 20.12.2013 al n. 2036/9990/13, trascritta a Milano 2 il 14.03.2014 ai n.ri 21589/15228, la quota di comproprietà del decuis sul bene veniva devoluta a Magni Ercole, Diego, e Anna Maria, ciascuno per la quota di 2/6 del diritto di piena proprietà

N.B. Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Alan Marco Giuseppe Urso in data 19/2/2015, accettazioni trascritte a Milano 2 il 3/3/2015 ai n.ri 18772/12615 e ai n.ri 18773/12616.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza Edilizia** : Immobile realizzato anteriormente al 01.09.1967

7.2 **Abitabilità** (oggi agibilità) : ===

7.3 **Condoni** : Nessuno

Descrizione Appartamento di cui al punto A

A. Appartamento e cantina sito in Via L. da Vinci, al civico 23/A, in ragione di:
Piena proprietà per 1/2 a Xxxxx Xxxx XXXXXXXXX, nato a Ouled Zghaida Khouribga (Marocco) il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX
Piena proprietà per 1/2 a Xxxxx Xxxx XXXXXXXXX, nata a Ouled Zghaida Khouribga (Marocco) il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX

Composto da quattro locali con cucina, servizio igienico, disimpegno, tre balconi al piano terra ed una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **110,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Xxxx XXXXXXXXX Xxxxx, nato in Marocco il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX - proprietà per 1/2



Xxxx XXXXXXXXX Xxxxx, nata in Marocco il xx.xx.xxxx – XXX XXX xxxxx XXXXX - proprietà per 1/2

descrizione:

Fig. n. 20 ; Mapp. n. 243, Sub. 1, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 6,5; sup. catastale Tot. 107 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 103 mq. - posto al piano T-S1; rendita € 288,70. Variazione nel classamento del 01.02.2016 prot. n. MI0043608 in atti dal 01.02.2016 - Variazione di Classamento (n. 12909.1/2016).

Coerenze dell'Appartamento, da nord in senso orario:

Nord – cortile comune; Est - scivolo comune; Sud - cortile comune -; Ovest - appartamento proprietà di terzi e vano scale comuni;

Coerenze del cantina, da nord in senso orario:

Nord – corridoio comune; Est - cantina di terzi; Sud - cortile comune; Ovest - cantina di terzi ;

Salvo errori ed omissioni

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1°.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90 mt.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano					
Appartamento p. T	102,00	1	102,00	Nord/Sud	Buone
Balconi	14,00	0,25	3.50	N/E/S	Buone
Cantina p. S1	10,00	0.25	2.50	Nord/Sud	Buone
Parti comuni			3.00		
Totale			110,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura):

materiale: in cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Travi (struttura):

materiale: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura):

tipologia: non conosciute
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura):

tipologia: portante, con intonaco tinteggiato
Condizioni: Buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Copertura (struttura e rivestimento)

tipologia: a falde - tegole
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: ante in legno con specchiatura a vetri
Condizioni : normali
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in alluminio o in legno con vetro semplice. Presenza di doppio serramento in alluminio e vetro Condizioni: normali Protezioni esterne: avvolgibili in pvc e inferriate metallica di protezione Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni : normale. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + gesso/civile + tinteggiatura Condizioni normale Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagno, materiale: ceramica ubicazione: cucina, materiale ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: altri locali - piastrelle di graniglia e cemento ubicazione : bagno - ceramica ubicazione ingresso : quadrotti di palladiana ubicazione: balconi in grès
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in vetro e alluminio Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca / doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Certificazioni: Codice identificativo n° 15059 - 000058/14 del 08/02/2014 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Assente Condizione: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: ===== Condizioni: ===== Certificazioni: ===== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Canina</i>	Pavimento in cemento, pareti in intonaco rustico, porta in legno e punto luce

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Prima di procedere alla valutazione dei beni necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi (le indagini parlano di una discreta ripresa) influenzata dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito una ulteriore fase di arresto in seguito della promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico che coinvolge l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione / ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico,acustico, di sicurezza.

Premesso quanto sopra, s'illustra qui di seguito le osservazioni applicate per il criterio di stima. La superficie da considerare, per la valutazione globale dell'immobile, è quella "*lorda commerciale*" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "*coefficienti di differenziazione*".

I prezzi espressi in Euro/mq. sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali.

Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (calcolati al 100%), mentre nel caso in cui non



confinino al 50%. I balconi sono calcolati fino al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 10% ed il 25% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) è valutato con un aumento delle superfici commerciali pari al 3/5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni connesse con la vetustà, ubicazione è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile ai fini della sua valorizzazione, quali il piano su cui è ubicata l'unità in vendita, nonché le dotazioni tecniche ed impiantistiche.

Concorrono altresì all'individuazione del prezzo il livello di manutenzione, conservazione, la dotazione di pertinenze accessorie (cantine, solai ecc.) e di box o posto auto e dell'eventuale portineria.

Infine si dovrà tenere conto anche se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

La superficie dell'unità immobiliare è stata desunta graficamente dalla scheda catastale del 29.01.2015 e per tale ragione è da considerarsi puramente indicativa, anche se integrata da parziali rilievi in luogo.

Per la valutazione economica, riferita a trattative in condizione di libero mercato, si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici e attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicati nella medesima zona di riferimento, verificati con i prezzi riportati dalle quotazioni immobiliari OMI, nonché dai prezzi di mercato correnti presso agenzie immobiliari locali.

Si è altresì tenuto conto delle particolari condizioni di sofferenza generale del mercato immobiliare, delle condizioni di conservazione, manutenzione, dell'assenza dell'impianto d'ascensore, nonché il contesto in cui è posto l'immobile che incide anch'esso sul valore e la commercializzazione del bene.

Il risultato è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2. Fonti di informazioni

- o Agenzie immobiliari locali
- o Rilevazione prezzi di mercato 2° Semestre 2018 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda (mq)	Valore intero medio ponderato al mq.	Valore diritto e quota 100%
A	Appartamento	110,00	€ € 1.100,00	€ 121.000,00
Valore complessivo				€ 121.000,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	6.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita.	- €	800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica circa:	- €	=====
Spese per lavori di ripristino	- €	=====
Spese tecniche di regolarizzazione catastale circa:	- €	=====
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €	=====
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €	=====

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e per la presenza di unico accesso.

Valore delle proprietà :

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **115.000,00**

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità di un vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile € **80.000,00**

Il perito
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

