

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

(domicilio:

contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **113/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20 giugno 2018 ore 12:50**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - appartamento con cantina**

Esperto alla stima: **Ing. Gabriella Parlante**

Codice fiscale: **PRLMGB61D49A662W**

Email: **ing@albamail.it**



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 6, mappale 229, subalterno 726

### 2. Stato di possesso

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Possesso:** occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura

### 3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** ALTRO, ci sono tre gradini nello androne del portone

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Creditori Iscritti:** Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina



**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Corpo:** A - appartamento con cantina

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** piazza Italia 55 - Marcallo con Casone (Milano) - 20010

**Lotto:** 001 - appartamento con cantina

**Prezzo da libero:** € 42.800,00

**Prezzo da occupato:** €32.500,00



Beni in **MARCALLO CON CASONE (Milano)**

Località/Frazione:

piazza Italia 55

**Lotto: 001 - appartamento con cantina**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in piazza Italia 55

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di XXXXXXXXXXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ..... - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato in regime di separazione dei beni, all momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXX, C.F. ...., Foglio 6 mappale 229, subalterno 726, indirizzo piazza Italia 55, piani 4-S1, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale 68 metri quadrati (totale escluse aree scoperte 67 metri quadrati), Rendita Catastale Euro 268,56

Derivante da: compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,54/1000.

I millesimi di ascensore sono 22,05/1000

Confini:

- **dell'appartamento:** cortile comune, vano scala comune, appartamento subalterno 725 e ancora cortile comune;

- **del vano cantina:** vano cantina subalterno 725, corridoio comune, vano cantina subalterno 727, vano cantina subalterno 719.

Conformità catastale:

nessuna osservazione

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

Zona residenziale, si affaccia sulla piazza principale di Marcallo. Collegamenti a autostrade a circa 1 km. Collegamenti con autobus alla stazione di Magenta.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di vicinato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Milano

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Naturale del Ticino

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** A40, S.P. 11R , Movibus 646



**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto: 001 - appartamento con cantina**

**Identificativo corpo: A - appartamento con cantina**

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Marcallo con Casone, piazza Italia 55

**Possesso:** occupato da terzi

**Opponibilità ai terzi:** SI

Esiste contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate a Magenta in data 12-02-2016 al n., 2+2 anni.

**Canone vile:** NO

**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; A favore di [redacted] contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: contratto mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Giampaolo Colli, notaio in Abbiategrasso, in data 10/01/2007 ai nn.; Iscritto/trascritto a Pavia in data 18/01/2007 ai nn. ; Note: Tasso 4,728% - durata 30 anni

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: atto pignoramento ; A rogito di Tribunale di Milano in data 19/01/2017 Rep. n, iscritto/trascritto a Pavia in data 02/03/2017 ai nn.;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** SI

**Identificativo corpo: A - appartamento**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Marcallo (Milano), piazza Italia 55



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

Le spese ordinarie degli ultimi due esercizi ammontano a 1.934,43 euro per l'es. 16-17 e 2.478,33 euro per l'es. 17-18. Gli esercizi condominiali vanno dal 1 maggio al 30 aprile.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile:** Tre anni fa e' stata deliberata la riqualificazione della centrale termica, la quota dovuta dal condomino ammonta a 288,20 euro all'anno per 5 anni.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 4.989,76 euro.

**Millesimi di proprietà:** di parti comuni: 19,54/1000; di ascensore 22,05/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ALTRO, ci sono tre gradini nel portone

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** ACE

**Indice di prestazione energetica:** classe F - 152,08 kWh/mq annuo

**Note Indice di prestazione energetica:** Nell'appartamento sono stati staccati per morosità i caloriferi dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted], proprietario/i ante ventennio

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata [redacted] il [redacted]  
c.f. [redacted] (diritto di usufrutto per 3/9); [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] (diritto di proprietà per 2/9 e di nuda proprietà per 1/9); [redacted]  
c.f. [redacted] (diritto di proprietà per 2/9 e di nuda proprietà per 1/9); [redacted]  
[redacted] (diritto di proprietà per 2/9 e di nuda proprietà per 1/9); **proprietario/i dal 16/12/1972 al 18/01/2007.** In forza di successione per legge - Ufficio Registro Milano, in data 31/07/1973, n.3803; trascritto a Pavia, in data 28/02/1974, ai nn. 20840/1700.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. ...., **proprietario/i dal 10/01/2007 ad oggi.** In forza di atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, a rogito di Coli Giampaolo di Abbiategrasso MI in data /2007, ai nn.; trascritto a Pavia, in data 18/01/2007, ai nn..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo economico [A3]** sito in piazza Italia 55

Numero pratica: 21

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: costruzione di un fabbricato a sette piani uso abitazione più mansarda

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/04/1963 al n. di prot.

Variante

Agibilità rilasciata il 10/07/1964

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**7.1 Conformità edilizia:**

Niente da osservare

**7.2 Conformità urbanistica:**

piazza Italia 55

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione C.C. n.15 del 28/03/2011 (Avvenuta pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.42 del 19-10-2011) Correzione errori materiali e rettifiche degli atti di PGT ai sensi dell'art.13 c.14bis LR 12/05 smi non costituenti variante - Approvato con deliberazione C.C. n.42 del 28/11/2011 ADOZIONE VARIANTE N.1 PGT Deliberazione C.C.n.3 del 18/03/2014 APPROVAZIONE VARIANTE N.1 PGT Deliberazione C.C.n.40 del 25/11/2014

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** ADescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A -**

Appartamento al quarto piano, con ascensore, composto da un soggiorno, cucina abitabile con balcone, camera, bagno e corridoio di disimpegno.  
L'appartamento non è stato oggetto di manutenzione ordinaria.  
Pertinenziale un vano cantina al piano interrato, non visionato in quanto l'occupante ha dichiarato di non avere le chiavi e di non sapere dove si trovi.  
Nell'appartamento sono stati staccati per morosità i caloriferi dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di XXXXXXXXXXXXX- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ..... - Ulteriori informazioni sul debitore: coniugato in regime di separazione dei beni, all momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **79 (abitazione e cantina)**

E' posto al piano: 4-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa 3,0 m residenza; 2,2 m cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Portone comune tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **alluminio e vetro** apertura:  
**elettrica** condizioni: **discrete**



Porta di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	materiale: <b>legno monovetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno con inserto in vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pavimento balcone
Pavim. Interna	materiale: <b>palladiana di marmo</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: in tutto l'appartamento tranne in bagno in cui è posata ceramica.
Pareti	intonacate a civile - Note: in bagno vi sono tracce di umidità
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> altezza: 160 cm
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> di ceramica condizioni: <b>discrete</b> - Note: rivestimento solo zona cottura
Cantina:	non visionata
<b>Impianti:</b>	
Antifurto	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Condizionamento	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>insufficienti manca salvavita</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> rete di distribuzione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>condominiale</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: acqua calda prodotta da caldaia murale Vailant a camera aperta, posta in cucina; presa d'aria su parete esterna e fumi incanalati.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	per quanto noto alla scrivente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata valutata sulla base dei disegni della pratica edilizia comunale depositata. Le superfici sono arrotondate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione quarto piano	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
balcone	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
cantina	sup lorda di pavimento	2,00	0,10	0,20
		<b>83,00</b>		<b>78,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II - 2017

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1350

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.



**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Osservatorio Agenzia Entrate - II semestre 2017 - abitazioni civili  
 normale centrale - 1100/1350 €/mq  
 CCIAM (centrale) II 2017- vecchi - 650/900 €/mq  
 Tecnocasa - 2017 - centrale, economico usato - 700 €/mq

idealista.it  
 casa.it  
 subito.it

**8.3 Valutazione corpi:****A - abitazioni economiche popolari [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criterio Sintetico Comparativo Parametrico, basato sui prezzi di mercato  
 in zona per immobili di età e stato manutentivo simili a quello in esame.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione quarto piano con cantina	78,00	€ 650,00	€ 50.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.700,00
Valore Corpo			€ 50.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.700,00

**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 con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	78,00	€ 50.700,00	€ 50.700,00
			<b>€ 50.700,00</b>	<b>€ 50.700,00</b>

**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% ) € 2.532,00
- Insoluto spese condominiali € 4.990,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: (€35,00 mutuo; €294,00 pignoramento) non sono compresi i costi del professionista incaricato € 329,00



Giudizio di comoda divisibilità: no

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.849,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 42.800,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 32.500,00**

**Allegati**

- All.1 - ispezione ipotecaria
- All.2 - ispezione catastale
- All.3 - planimetrie
- All.4 - atti provenienza
- All.5 - verifica contratti di locazione
- All.6 - APE
- All.7 - pratiche edilizie
- All.8 - fotografie

Data generazione:  
14-09-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gabriella Parlante**

