Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 13, particella 222, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Unicredit Spa

5. Comproprietari

Beni: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotti: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Rosolino Pilo 1 - Legnano (Milano) - 20025

Lotto: 001
Prezzo da libero: € **70.225,00**
Prezzo da occupato: **€ 63.202,50**

Beni in **Legnano (Milano)**
Località/Frazione
Via Rosolino Pilo 1
Lotto 001

1.

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: MRGLBT68P41F205D

Quota e tipologia del diritto
500/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: RLENNA74E53B300I
Ulteriori Informazioni sul debitore: **nella sua veste di curatore dell' eredità giacente in morte di** [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: appartamento a piano primo di 3 locali, cuoci vivande, servizio e disimpegni, con annesso ripostiglio a piano terra, foglio 13, particella 222, subalterno 701, indirizzo Via Rosolino Pilo 1, piano T-1, comune Legnano, categoria A/3, classe 3, consistenza 4, rendita € € 340,86

Confini:
dell' appartamento: Via XXIX Maggio, Fusi o aventi causa, altra unità imm.re,porzione di ballatoio comune, altra unità imm.re;

del ripostiglio a piano terra: altra unità, cortile, altra unità, via R. Pilo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la scheda catastale riporta la presenza delle spallette murarie in corrispondenza del locale cottura e dell' adiacente disimpegno che non sono state riscontrate in loco
Regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova scheda catastale per miglior idientificazione grafica
spese tecniche e diritti catastali: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' appartamento si trova in una zona semiperiferica urbanizzata frammista di edifici di recente edificazione e di edifici con tipologia cortilizia appartenenti al tessuto storico cittadino. La zona è ben servita dai mezzi pubblici ed è limitrofa ad altre zone residenziali ed ex industriali in fase di riqualificazione.
Nel raggio di 500 metri vi sono scuole elementari e poco più distanti scuole medie inferiori, e nello stesso raggio sono presenti negozi al dettaglio di vario genere.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: prevalentemente residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Busto Arsizio, Rho, Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: palio storico, castello visconteo.

Principali collegamenti pubblici: aeroporto 20 km, autobus 0,1 km, autostrada 4 km, tangenziale 13 km, ferrovia 1 km

Servizi offerti dalla zona: autobus cittadino (buona), negozi al dettaglio (discreta), asolo nido (buona), biblioteca (discreta), campi da tennis (buona), campo da calcio (discreta), centro commerciale (buona), centro sportivo (buona), cinema (sufficiente), farmacie (buona), municipio (discreta), ospedali (buona), palazzetto dello sport (buona), piscina (buona), polizia (buona), scuole elementari (buona), scuole medie inferiori (buona), scuole medie superiori (buona), scuola materna (buona), spazi verdi (discreta), stadio (discreta), università (buona), verde atrezzato (scarsa), vigili del fuoco (buona)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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.

4.2

[redacted]

- **Pignoramento** a favore di [redacted] Spa contro [redacted];
Derivante da: verbale di pignoramento emesso da Tribunale di Milano in data 18/02/2011 ai nn. 2270
Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 14/03/2011 ai nn. 28665 16723;

- **Pignoramento** a favore di [redacted] Spa contro [redacted];
Derivante da: verbale di pignoramento emesso da Tribunale di Milano in data 08/02/2011 ai nn. 2599
Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 14/03/2014 ai nn. 21528 15197;

- **Pignoramento** a favore di [redacted] Spa contro [redacted] (deceduto);
Derivante da: verbale di pignoramento emesso da: Tribunale di Busto Arsizio in data 19/03/2015 ai nn. 2121
Iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 14/05/2015 ai nn. 44610 29602;

4.2.3

Nessuna.

4.2.4

Nessuna.

4.3

Nessuna.

5.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.748,83 €

Millesimi di proprietà: richiesti all' amministratore ma non comunicati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica presente
Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: //

6.

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a Legnano il 24/09/1947 C.F. BRNRTI47P64E514H da titolo antecedente al ventennio dalla data del pignoramento sino **al 18/12/1997**

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Milano il 30/09/1960 C.F. LPRGRG60P30F205O e [redacted] nata a Napoli il 14/03/1965 C.F. CCCGRL65C54F839U dal **18/12/1997 al 17/03/2005** per la quota di ½ cadauno

- - In forza di atto di compravendita
- - A **rogito** notaio Marco Novara in data 18/12/1997 ai nn. 26816
- - trascritto a: Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 31/12/1997 ai nn. 101093 739899

Titolare/Proprietario: [redacted] nata a Milano il 01/09/1968 per la quota di 1/2 dal **17/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**

- In forza di atto di compravendita
- **A rogito:** notaio Rosanna Di Mauro in data 17/03/2005 ai nn. 9931/6283
- trascritto a: Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 21/03/2005 ai nn. 39640 20264

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Legnano il giorno 08/07/1967 C.F. SCCZEI67L08E514D per la quota di 1/2 dal **17/03/2005 al 01/05/2009**
- In forza di atto di compravendita
- **A rogito:** notaio Rosanna Di Mauro in data 17/03/2005 ai nn. 9931/6283
- trascritto a: Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 21/03/2005 ai nn. 39640 20264

Note: si precisa che il sig. [redacted] è deceduto in data 01/09/2009

Titolare/Proprietario: [redacted] nella sua qualità di curatore dell' eredità giacente in morte di [redacted] dal **01/05/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) per la quota di 1/2**

Note: Si precisa che non risulta trascritta la successione in morte di Sacchetta Ezio in capo alla curatela dell' eredità

7.

Numero pratica: 459/31686
Intestazione: Mascheroni Giovanni
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: sistemazioni varie al fabbricato
Oggetto: intervento su fabbri
Presentazione in data 19/12/1961
Rilascio in data 23/12/1961.
Abitabilità/agibilità in data 22/03/1966

7.1

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le partizioni interne sono diverse da quanto autorizzato, specificatamente il soggiorno ha maggiori dimensioni a discapito della camera ed inoltre sono stati realizzati dei tamponamenti in modo da creare una zona cottura nel soggiorno

Regolarizzabili mediante: presentazione di Comunicazione di Inizio Attività a sanatoria
Oneri Totali: € 2.000,00

7.2

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento sito in zona semi- periferica servita dai mezzi pubblici in un contesto residenziale limitrofo ad altre zone residenziali ed ex industriali in fase di riqualificazione.

L' edificio, edificato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso, è costituito da due piani fuori terra ed è inserito un piccolo contesto cortilizio in posizione d' angolo fra Via Rosolino Pilo e via XXIX Maggio.

L' edifico ha strutture in muratura e, presumibilmente, orizzontamenti in legno irrigiditu con massetto cementizio. Il manto di copertura è in tegole su struttura lignea priva di isolamento termico. L' esterno dell' edificio si presenta in mediocri condizioni manutentive con tinteggiature di vecchia data ormai dilavate dal tempo.

L' accesso all' unità avviene dall' intero del cortile utilizzando le scale comuni e percorrendo per alcuni metri un ballatotio anch' esso comune. L' appartamento è costituito da ingresso, bagno, sala con zona cottura e due camere da letto.

L'interno si trova in mediocre condizioni manutentive e necessita di vari interventi di manutenzione. Il riscaldamento è autonomo con termosifoni, gli infissi interni sono in legno con pannellature vetrate mentre quelli esterni, in legno verniciato e monovetro, sono dotati di tapparelle, il tutto in mediocri condizioni manutentive.

1. Quota e tipologia del diritto
500/1000 di[redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: MRGLBT68P41F205D

2. Quota e tipologia del diritto
500/1000 di[redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: RLENNA74E53B300I –
Ulteriori Informazioni sul debitore: **nella sua veste di curatore dell' eredità giacente in morte di**[redacted]

Superficie complessiva lorda di circa mq **89,93**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel la prima metà del secolo scorso
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1962
ha un'altezza interna di circa: 310 cm
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **discrete**
Infissi esterni	tipologia: **ante a battenti** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri** - Note: riferito alle finestre su via XXIX Maggio
Infissi esterni	tipologia: **ante a battenti** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri** - Note: riferito alle finestre verso il cortile/ballatoio
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **discrete** - Note: riferito alla pavimentazione del cortile comune
Pavim. Interna	materiale: **marmette di cemento** condizioni: **sufficienti** - Note: riferito al bagno
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti** - Note: tutti i locali bagno escluso; si precisa che la pavimentazione è stata incollata senza rimuovere l' originario pavimento in marmette di cemento
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **portoncino blindato** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **de verificare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	Sup. lorda di pavimento	82,61	1,00	82,61
ripostiglio al piano terreno	Sup. lorda di pavimento	7,32	0,20	1,46
		89,93		**84,07**

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: 2/2014

Zona: Legnano

Tipologia: appartamento

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo
Stato impianto: discreto

Impianto non a norma.
Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:
Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Premessa:
Prima di procedere alla valutazione del bene è 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, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo 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.

La superficie da considerare, per la valutazione globale dell' immobile, è quella 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% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all' unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può esere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell' immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all' importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell' immobile.

Si dovrà tenere conto se l' unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se (qualora a destinazione residenziale) in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì la localizzazione e la destinazione d' uso, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare la tipologia dei servizi e degli spazi accessori, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuali parcheggi pertinenziali o comunque spazi di parcheggio nelle vicinanze.
Le superfici dell' unità immobiliare sono state desunte dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate per la stima sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si considererà, se reperito, il valore di mercato per unità commerciali di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con immobili di analoga destinazione recentemente trattati nella stessa zona o in zone aventi caratteristiche similari da agenzie immobiliari.

Si è considerato la tipologia dell'unità, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.
Per l' immobile e le sue pertinenze l' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi

rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

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

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi presso Pubblici Uffici prima dell' acquisto

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Uffici del registro di Legnano, Ufficio tecnico di Legnano, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa, Rizzicase, Imm.re Ligure-Lombarda ed altre primarie agenzie immobiliari della zona ,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- appartamenti recentemente ristrutturati in contesto condominiale 1.800/2.000,00 €/mq
- appartamenti ristrutturati in corte 1.200/1.500,00 €/mq,

Bollettino OMI, listino Tecnocasa, Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate, motori di ricerca internet,

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale	82,61	€ 1.000,00	€ 82.610,00
ripostiglio al piano terreno	1,46	€ 1.000,00	€ 1.464,00

Valore corpo	€ 84.074,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.074,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.074,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	84,07	€ 84.074,00	€ 84.074,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.349,00

Riduzione per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 63.202,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 70.225,00

Milano, 16-10-2015

L'Esperto alla stima
Ing. Franco Nespolo

Allegati

A) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze ed elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
1) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2) Scheda catastale;
3) Visura catastale;
4) Attestato di Certificazione Energetica;
5) Atto di provenienza;
6) Autorizzazione edilizia e stralcio tavola di progetto;
7) Certificato di abitabilità;
9) planimetria stato di fatto;
9) Estratto conto spese condominiali insolute;
10) Certificato contestuale;
11) Stato di famiglia;