

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Condominio Lux in Marcallo con Casone - Piazza Italia n. 55

contro: [REDACTED] e [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1494/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-01-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Cesare DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico.

Dati Catastali: foglio 6, particella 229, subalterno 706

2 Stato di possesso

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Possesso: Occupato dalla famiglia dei debitori.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Milano (non intervenuto)

5. Comproprietari

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Italia n. 55 - Marcallo con Casone (Milano) – 20010

Prezzo da libero: € 71.650,00

Beni in **Marcallo con Casone (Milano)**

Piazza Italia n. 55

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

1/2 [REDACTED] - **Piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 [REDACTED] - **Piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Al momento del rogito gli Esecutati hanno dichiarato di essere tra loro coniugati in regime patrimoniale equivalente a quello della comunione legale dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati – appartamento con cantina:

Intestazione:

1/2 [REDACTED] - **Piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Cod. Fiscale [REDACTED]

1/2 [REDACTED] - **Piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comune di Marcallo con Casone – Piazza Italia n. 55 - piano 1/S1 - foglio 6, particella 229, subalterno 706, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 75/76 mq, rendita Euro 268,56; scheda catastale di impianto del 11.07.1964.

Millesimi di proprietà di parti comuni: mm 21,91; il dato è stato indicato dall'Amministratore del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune – vicolo parrocchiale - prospetto su piazza Italia - altra unità p. di terzi – pianerottolo comune e altra unità p. di terzi.

Confini da nord in senso orario della cantina, come da Rogito: muro perimetrale – corridoio comune e cantina p. di terzi.

Note sulla conformità catastale: L'appartamento, come verificato in sede di sopralluogo, è risultato conforme alla planimetria catastale presentata nell'anno 1964.

Circa il vano di cantina, si precisa che la rappresentazione grafica riportata in planimetria catastale, priva di indicazione dell'intorno, non lo identifica per niente; dalla visione della planimetria generale del piano cantinato fornita dall'Amministrazione condominiale, che è risultata coincidente con quella di progetto depositata negli atti comunali e con quella allegata all'atto pilota (personalmente dalla scrivente letto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia), alcuni vani di cantina (data la particolare conformazione) risulterebbero poter corrispondere a quanto così genericamente accatastato.

Si ritiene che l'aggiudicatario dovrà richiedere la collaborazione dell'amministrazione condominiale, onde invitare i differenti proprietari a fornire documentazione dei propri vani di cantina, ed avere così la certezza di quello di effettiva pertinenza. Nell'allegata tavola grafica 2 viene indicato il vano di cantina attualmente utilizzato (e che pertanto è stato possibile rilevare).

Si rileva come l'attuale estratto mappa catastale, dalla scrivente reperito dal sito dell'Agenzia delle Entrate, non riporti il fabbricato di Piazza Italia 55.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune della provincia ovest milanese.

L'edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Marcallo con Casone, e precisamente in Piazza Italia.

Caratteristiche zona: centrale - normale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Principali collegamenti pubblici: Bus – Stazione ferroviaria a Magenta.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 15 settembre 2017, alla presenza del Custode nominato. L'appartamento risulta attualmente abitato dalla famiglia degli Esecutati.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per i beni oggetto di Pignoramento.

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 risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di Banca di Legnano spa contro [REDACTED] e [REDACTED] - Derivante da concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 200.000 - Importo capitale: € 100.000 - Rogito Notaio Ursula Spini - in data 31/07/2007 ai nn. 2731/1364 - Iscritto a Pavia in data 06/08/2007 ai nn. 19977/5340.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di** Condominio Lux – Marcallo con Casone contro [REDACTED] e [REDACTED] - derivante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 28/06/2016 al n. 26414 - Trascritto a Pavia in data 20/07/2016 ai nn. 11933/7631.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente non sono risultate ispezioni ipotecarie riguardanti il bene di interesse della presente Perizia (allegate n. 2 iscrizioni riguardanti altri sub.).

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.600,00 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 17.700,00 circa, oltre a circa Euro 960,00 (320,00 annui per n. 3 anni) relativi a rate scadute per lavori centrale termica. Restano

ulteriori 2 rate annuali di Euro 320,00 cad. da versare.

L'Amministrazione condominiale ha informato, come da allegati, che l'appartamento è attualmente scollegato dall'impianto di riscaldamento centralizzato (per morosità) e pertanto l'Aggiudicatario dovrà prendere contatti (anche di ordine economico, quantificati in Euro 2.000,00 circa) per poter usufruire dell'impianto.

Attualmente il Condominio vanta un credito di circa 30.000,00 Euro per cui sono state avviate n. 2 Procedure esecutive ed un ulteriore credito di circa 33.000,00 Euro per cui sono in corso di iscrizione a ruolo n. 2 nuove Procedure esecutive.

Inoltre un appartamento è divenuto di proprietà del fondo immobili sottratti alla criminalità organizzata e, non versando spese condominiali, ha un debito con il condominio pari a 5.025,03 euro.

L'Amministrazione ha anche informato che sono in emissione n. 4 decreti ingiuntivi per altrettanti condomini ed un totale di Euro 12.000,00 circa, e che è in atto impugnazione del verbale d'Assemblea da parte di un Condomino.

Non è stato possibile ricevere Regolamento di condominio, da parte dell'Amministrazione condominiale. Il tutto come da allegati.

Millesimi di proprietà: mm 21,91; il dato è stato indicato dall'Amministratore del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il Regolamento di Condominio non è stato fornito.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di Pignoramento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] proprietari dal 31.07.2007 ad oggi – in forza di atto di “Compravendita” a rogito di Notaio Ursula Spini - in data 31/07/2007, ai nn. 2730/1363 - trascritto a Pavia in data 06/08/2007 - ai nn. 19976 / 11520.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] dal ante ventennio fino al 06/08/2007 – (eredità accettata – Tras. Pavia del 16.03.1973 nn. 2840/2307).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Marcallo con Casone l'accesso agli Atti di fabbrica; la costruzione risulta realizzata sulla base del Nulla Osta n. 21 del 2 aprile 1963 con Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 18 luglio 1964.

Nessun'altra pratica risulta nel tempo essere stata presentata presso il Comune di Marcallo con Casone per l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura.

Allegati Nulla Osta e Abitabilità.

Dalla ricerche ulteriormente condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono risultate domande di Condono Edilizio presentate circa l'unità immobiliare, né da parte del Condominio circa le parti comuni.

L'appartamento, così come verificato in sede di sopralluogo, risulta essere conforme a quanto progettato. Allegata planimetria di progetto.

Circa il vano cantina ci si richiama a quanto già segnalato e si allega la planimetria di progetto del piano.

Allegati alle Tavole 1 e 2 i rilievi condotti dalla scrivente in sede di sopralluogo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	ambiti consolidati – non risultano vincoli.

Il fabbricato è stato costruito sulla base del Nulla Osta n. n. 21 / 1963.

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al 1° piano dell'edificio condominiale denominato "Lux" – Piazza Italia n. 55 a Marcallo con Casone.

L'appartamento è costituito da: corridoio di ingresso; soggiorno - dotato di balcone; cucina abitabile – affacciante su medesimo balcone; n. 1 camera e bagno finestrato.

Annessi n. 1 vano di cantina al piano S1 (non chiaramente individuabile).

Fabbricato pluripiano a pianta articolata affacciante su la Piazza Italia, ove prospetta la Chiesa.

L'edificio ha negozi ed un porticato di ingresso; è presente n. 1 impianto ascensore – non presente servizio di portineria.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq 79,70 (appartamento con cantina).

Condizioni generali dell'immobile:

Sia l'unità immobiliare sia le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Serramenti finestra in legno con vetro ordinario, tapparelle in pvc; porta di ingresso in legno non blindata.
Infissi interni	Porte in legno e vetro.
Pavim. Interna	Piastrelle di ceramica.

Rivestimento Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati. Pareti cucina con rivestimento nella sola zona cottura. Pareti bagno rivestite in piastrelle di ceramica ad h. m. 1,60 circa.

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia. Assenza di certificazioni.

Idrico La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua a gas – ubicato in cucina. Assenza di certificazioni.

Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet - vasca).

Termico L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento centralizzato, con caloriferi in ghisa (privi di valvole conta-consumo). Attualmente l'impianto dell'unità è disattivato per morosità.

Varie:

Balcone: Pavimento in piastrelle - parapetto in pannelli di cemento più ferro e vetro.

Cantina: Il vano utilizzato ha porta in legno, pavimento in piastrelle e pareti intonacate.

Fabbricato: Facciate finite in tessere di ceramica; portone di ingresso al fabbricato in alluminio anodizzato e vetro; atrio di ingresso con pareti rivestite in legno e pavimentazione in marmo – gradini scale rivestiti in marmo e corridoi ai piani finiti con pavimentazione in palladiana di marmo con pareti rasate e tinteggiate e zoccolatura in granigliato – parapetto scale in legno. Presente n. 1 ascensore.

SUPERFICI - appartamento con cantina:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balconi	sup lorda di pavimento	6,00	0,20	1,20
Cantina <i>Sup. dell'attuale vano utilizzato</i>	sup lorda di pavimento	1,70	0,20	0,34
TOTALE		79,70		73,54

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: 2-2016 Zona: Marcallo con Casone

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria Registri Immobiliari di Pavia;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Marcallo con Casone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

Euro / mq da 1100 a 1400.

Il prezzo è applicato secondo le valutazioni disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che considera immobili di tipo civile nel centro del Comune, anche se la categoria catastale A/3 classifica l'appartamento quale "economico".

La scrivente ha verificato dalla pubblicità immobiliare che altre unità del condominio simili a questa vengono proposte, a seguito di aste da procedure esecutive, a prezzi praticamente irrisori e non in linea con il mercato.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	72,00	€ 1.100,00	€ 79.200,00
Balconi	1,20	€ 1.100,00	€ 1.320,00
Cantina <i>Si considera una sup. media</i>	0,34	€ 1.110,00	€ 374,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.894,00
Valore corpo			€ 80.894,00
Valore complessivo intero			€ 80.894,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.894,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da equivalente Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con cantina	73,54	€ 80.894,00	€ 80.894,00

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%)	€ 4.045,00
Spese di regolarizzazione comunale e catastale	€ 0,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 5.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € **71.649,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **71.650,00**

Data generazione: 18-10-2017

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza - visura storica catastale reperita dal CTU – planimetria catastale reperita dal CTU – estratto mappa catastale reperito dal CTU – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe - Documentazione di progetto comunale reperita dal CTU - Documentazione contabile di Condominio - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – **Copia Perizia per il Delegato** – Comunicazioni di invio della Perizia.