

---

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

promossa da: **DoBank Spa**

contro: **[REDACTED]**  
**[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **417/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2016 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto - 001**  
**Lotto - 002**

**Esperto alla stima:** Ing Luca Guido  
**Codice fiscale:** GDULCU67L22F205W  
**Studio in:** Via Gallarate 49 - Milano  
**Email:** guido@realprogest.it  
**Pec:** luca.guido@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

<b>LOTTO 001</b>	
<b>APPARTAMENTO</b> in Sedriano (MI), Via Pessina n. 46 (catastalmente identificato erroneamente al civico n. 24)	
<b>RG 417/2016</b>	
<b>1</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>
	<b>APPARTAMENTO</b> Comune di Sedriano (MI), foglio 4, particella 45, subalterno 28, categoria A/3, CI 3, consistenza 5 vani sup 97 mq, Totale escluse aree scoperte 93 mq, rendita € 284,05 Via Pessina n. 24 Piano Primo
	Conformità catastale
	Si È necessario una istanza per variazione toponomastica dal Civico 24 al Civico 46, spesa € 50,00
<b>2</b>	<b>Descrizione generale</b>
	In zona semicentrale del Comune di Sedriano (MI)
<b>3</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Occupato dagli esecutati
<b>4</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>
	Creditore iscritto: Banca di Roma Spa
	Creditore procedente: DoBank Spa per Capital Mortgage srl
<b>5</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>
	<b>APPARTAMENTO</b> L'immobile non è accessibile da disabili perchè privo di servoscala per la rampa scala comune di accesso all'appartamento
	Indice prestazione energetica 211,76 Kwh/m <sup>2</sup> a
<b>6</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>
	Continuità nelle trascrizioni Si
<b>7</b>	<b>Pratiche edilizie</b>
	Fabbricato ante 1967
	Conformità edilizia Si
<b>8</b>	<b>Valutazione del lotto</b>
	Prezzo a mq € 1.101,60 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	Prezzo da libero € 110.160,00 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	Prezzo da occupato (-20%) € 88.128,00 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	No Custode Giudiziario



<b>LOTTO 002 -</b>	
<b>BOX</b> in Sedriano (MI), Via Pessina n. 46 (catastralmente identificato erroneamente al civico n. 24) <b>RG 417/2016</b>	
<b>9</b>	<b>Identificazione dati catastali</b>
	<b>BOX</b> Comune di Sedriano (MI), foglio 4, particella 46, subalterno 8, categoria C/6, Cl 3, consistenza 13 mq, Totale 13 mq, rendita € 28,87 Via Pessina 24, piano terra
	Conformità catastale      SI È necessario una istanza per variazione toponomastica dal Civico 24 al Civico 46 € 50,00
<b>10</b>	<b>Descrizione generale</b>
	In zona semicentrale del Comune di Sedriano
<b>11</b>	<b>Stato di possesso</b>
	Occupato dagli esecutati
<b>12</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>
	Creditore iscritto:      Banca di Roma Spa
	Creditore procedente      DoBank Spa per Capital Mortgage Srl
<b>13</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>
	box      L'immobile non è accessibile da disabili
	Indice prestazione energetica      Non dovuta
<b>14</b>	<b>Continuità nelle trascrizioni</b>
	Continuità nelle trascrizioni      Si
<b>15</b>	<b>Pratiche edilizie</b>
	Fabbricato ante 1967 Licenza edilizia 37/66 del 11/09/1966
	Conformità edilizia      SI
<b>16</b>	<b>Valutazione del lotto</b>
	Prezzo a mq      € 754,20 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	Prezzo da libero      € 11.313,00 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	Prezzo da occupato (-20%)      € 9.050,40 (al lordo delle decurtazione relative alla procedura)
	No Custode Giudiziario



Beni in Sedriano (Milano)  
Località/Frazione  
Via Pessina n. 46

**Lotto: 001**

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

Identificativo corpo: A - appartamento.

sito in Sedriano (Milano) CAP: 20018, Via Pessina 46 (catastralmente al civico n. 24)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

foglio 4, particella 45, subalterno 28, indirizzo Via Pessina n. 24 , piano 1, Comune Sedriano, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 97 mq; Totale escluse aree scoperte: 93 mq , rendita € 284,05.

Derivante da:

Relativamente all'immobile: Variazione toponomastica del 31/08/2011 MI0967278 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Relativamente alla proprietà: Atto pubblico, compravendita del 06/07/2006 Rep. 4194 a firma notaio Chiodi Daelli Cesare.

Confini:

Altra unità immobiliare, corte comune ballatoio comune, altra unità immobiliare, Via Pessina.

Conformità catastale:

L'Esperto non rileva alcuna difformità catastale, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 01/06/2016 corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'Esperto precisa che in visura catastale il fabbricato è indicato al civico n. 24 mentre in realtà il fabbricato è ubicato al civico n. 46, come del resto indicato in atto di compravendita.

Sarà necessario effettuare una istanza per variazione toponomastica: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

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

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto del presente procedimento è posta nelle immediate vicinanze del centro storico del paese, e si inserisce all'interno di una corte tipica degli anni 40 del secolo scorso.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale



**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:**

Asili nido e scuole materne (nelle immediate vicinanze), scuola elementare (300 mt), scuole medie (1 km), liceo scientifico e tecnologico (1 km), centri commerciali (diversi nel raggio di 4 km), farmacie (nelle immediate vicinanze), ufficio postale (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nelle vicinanze), uffici comunali e polizia municipale (nelle vicinanze).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** ---

**Attrazioni paesaggistiche:** ---

**Attrazioni storiche:** ---

**Principali collegamenti pubblici:**

Stazione ferroviaria Arluno - Vittuone 1,5 km,  
Ingresso autostradale Milano/Torino -Arluno- 5 km,  
autobus di città nelle vicinanze

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere. L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale l'Ufficio territoriale Magenta ha risposto che in banca tributaria, non risultano registrati contratti di locazione, relativi alle unità immobiliari indicate, nei quali gli esecutati risultino come dante causa.

### 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 - cancellata il 29/01/2007 (sul totale lotti A e B);

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio

Tacchini Valerio Milano in data 18/07/2002 ai nn. 4195

Importo ipoteca: € 227.240,00;

Importo capitale: € 113.620,00 ;

Ipoteca volontaria attiva (sul totale lotti A e B);

[REDACTED] derivante da

Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Chiodi Daelli Cesare Milano, in data 06/07/2006 ai nn. 97268/22083;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 12/07/2006 ai nn. 17667/3927

Importo ipoteca: € 394.000,00;

Importo capitale: € 197.000,00 ;

Durata 30 anni



**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
 Derivante da verbale di pignoramento Tribunale di Milano in data 13/02/2016 ai nn. 5460  
 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09/03/2016 ai nn. 3374/2115;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.231,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

L'amministratore riporta che vi sono altre situazioni di morosità nel condominio senza specificare il totale

Millesimi di proprietà: 63,097

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO L'appartamento è posto a pian primo e non vi è servoscala sulle scale comuni

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: valida fino al 25/10/2026 redatta dall'Arch. D'Auria

Indice di prestazione energetica: 211,76 kwh/m<sup>2</sup>anno

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: -

Il condominio è privo di regolamento condominiale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario ante ventennio dal 14/05/1983 al 18/07/2002**

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vincenzo MINIERI, in data 14/05/1983, ai nn. 195; registrato a Novara, in data 25/05/1983, ai nn. 1348;

trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia, in data 01/06/1983, ai nn. 4638/3526.

**Titolare/Proprietario dal 18/07/2002 al 06/07/2006**

[REDACTED]

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio TACCHINI Valerio con sede in Milano, in data 18/07/2002, ai nn. 4195; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia, in data 24/07/2002, ai nn. 14268/3064.

**Titolare/Proprietario: dal 06/07/2006 ad oggi.**

[REDACTED]

[REDACTED]

in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Chiodi Daelli Cesare in Milano, in data



06/07/2006, ai nn. 97267/22082; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia, in data 12/07/2006, ai nn. 17666/9966.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Ante 1967

L'Esperto a fronte di un accesso atti effettuato in data 20/10/2016 presso il Comune di Sedriano ha reperito una sola pratica edilizia del 1966, che non fa riferimento all'appartamento oggetto di pignoramento, ma alla porzione ove presenti i box.

Nella mappa allegata alla pratica edilizia è evidente come l'immobile fosse già presente nel 1966. Nessuna altra pratica edilizia relativa a questo appartamento è presente negli archivi Comunali.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale del 19/10/2015 n. 155 pubblicato BURL n. 1 del 07/01/2016
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

### Descrizione: di cui al punto A- appartamento

Trattasi di un appartamento costituito da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta.

Oltre ad ampio terrazzo coperto di proprietà.

All'immobile si accede da ballatoio comune attraverso scale comuni passaggio cortile androne per arrivare al cancello carraio e pedonale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Superficie commerciale lorda complessiva di circa mq 113,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.28 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: La corte nella quale si inserisce l'appartamento è in scarso stato di manutenzione per quanto concerne facciate e parti comuni.

L'appartamento in generale è in scarso stato di manutenzione. Sono presenti evidenti crepe di assesta-



mento orizzontale lungo alcune pareti ingresso, cameretta, cucina, ed importante macchia di umidità con esfoliazione e distacco di parte dell'intonaco di finitura sulla parete del soggiorno che confina con il ballatoio sul cortile comune.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Solo il serramento del Bagno è a vetro singolo, tutti gli altri sono dotati di vetrocamera.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discreto</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discreto</b>
Scale	rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>non conosciute</b> conformità: <b>non conosciute</b>
Gas	tipologia: <b>tradizionale</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non conosciute</b>





Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficiente conformità: rispettoso delle vigenti normative

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle su-perfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Terrazzo (coperto con tettoia)	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
		<b>113,00</b>		<b>100,00</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: 1-2016



Zona: Sedriano  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazione civile  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 1150  
 Valore di mercato max (€/mq): 1400

#### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: 1 ottobre 2016  
 Zona: Sedriano monozonale  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: Abitazione civile  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: buono  
 Valore di medio (€/mq): 1173

#### Valori relativi alla Tema Azienda della Camera di Commercio

Periodo: 1-2016  
 Zona: Sedriano  
 Tipo di destinazione: Residenziale  
 Tipologia: appartamenti vecchio da ristrutturare  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 750  
 Valore di mercato max (€/mq): 950

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- TeMA - Camera di Commercio di Milano
- Borsino Immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle due fonti pari a € 1.124,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Sedriano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico Comune di Sedriano.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A- appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	93,00	€ 1.224,00	€ 113.832,00
terrazzo	7,00	€ 1.224,00	€ 8.568,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.400,00
Valore corpo	€ 122.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 122.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 122.400,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero media ponderale	Valore diritto e quota
A- appartamento		100,00	€ 122.400,00	€ 122.400,00

**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% ) € 6.120,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 2.462,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 50,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**Incrementi o decrementi :**

Condizioni generali dell'immobile € 12.240,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 103.987,54

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 103.987,54

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(-20%): € 83.190,03



Beni in Sedriano (Milano)  
Località/Frazione  
Via Pessina n. 46

**Lotto: 002**

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

Identificativo corpo: B - Box.

sito in Sedriano (Milano) CAP: 20018, Via Pessina 46 (catastralmente al civico n. 24)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

foglio 4, particella 46, subalterno 8, indirizzo Via Pessina n. 24 , piano T, comune Sedriano, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie Totale 13 mq, rendita € € 28,87

Derivante da:

Relativamente all'immobile: Variazione toponomastica del 31/08/2011 MI0967278 in atti dal 31/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune.

Relativamente alla proprietà: Atto pubblico, compravendita del 06/07/2006 Rep. 4194 a firma notaio Chiodi Daelli Cesare.

Confini: cortile comune, Altra unità immobiliare su tre lati

Conformità catastale:

L'Esperto non rileva alcuna difformità catastale, lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo in data 01/06/2016 corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'Esperto precisa che nella toponomastica del fabbricato è indicato in n. 24 mentre in realtà il fabbricato è ubicato al civico n.46, come del resto indicato in atto di compravendita.

Presentazione istanza per variazione toponomastica: € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

**10 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

La zona in cui si inserisce l'immobile oggetto del presente procedimento è posta nelle immediate vicinanze del centro storico del paese, e si inserisce all'interno di una corte tipica degli anni 40 del



secolo scorso.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asili nido e scuole materne (private e pubbliche - nelle immediate vicinanze), scuola elementare (300 mt), scuole medie (1 km), liceo scientifico e tecnologico (1 km), centri commerciali (diversi nel raggio di 4 km), farmacie (nelle immediate vicinanze), ufficio postale (nelle immediate vicinanze), centri sportivi (nelle vicinanze), uffici comunali e polizia municipale (nelle vicinanze)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:**

Stazione ferroviaria Arluno - Vittuone 1,5 km,

Ingresso autostradale Milano/Torino -Arluno- 5 km,

autobus di città nelle vicinanze

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto in essere. L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Ufficio territoriale Magenta ha risposto che in banca tributaria, non risultano registrati contratti di locazione, relativi alle unità immobiliari indicate, nei quali gli esecutati risultino come dante causa.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 12.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria - cancellata il 29/01/2007 (sul totale lotti A e B);

a favore di [REDACTED] (prece-

[REDACTED] Derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio

Tacchini Valerio Milano in data 18/07/2002 ai nn. 4195

Importo ipoteca: € 227.240,00;

Importo capitale: € 113.620,00 ;

Ipoteca volontaria attiva (sul totale lotti A e B);

A favore di [REDACTED]

Concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Chiodi Daelli Cesare Milano, in data 06/07/2006 ai nn. 97268/22083;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 12/07/2006 ai nn. 17667/3927



Importo ipoteca: € 394.000,00;  
Importo capitale: € 197.000,00;  
Durata 30 anni

**12.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di Capital Mortgage Srl contro [REDACTED],  
Derivante da verbale di pignoramento Tribunale di Milano in data 13/02/2016 ai nn.  
5460,  
iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 09/03/2016 ai nn.  
3374/2115;

**12.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**12.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 200,00

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

L'amministratore rileva altri condomini morosi all'interno del Condominio senza specificare il totale

Millesimi di proprietà: 9,908

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non dovuta

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Il condominio è privo di regolamento condominiale

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario ante ventennio dal 14/05/1983 al 18/07/2002**

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) 14/05/1983

[REDACTED] nata a [REDACTED] 14/05/1983

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Vincenzo MINIERI, in data 14/05/1983, ai nn.  
195; registrato a Novara, in data 25/05/1983, ai nn. 1348;

trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia, in data 01/06/1983, ai nn. 4638/3526.

**Titolare/Proprietario dal 18/07/2002 al 06/07/2006**

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) 18/07/2002

[REDACTED] nato a [REDACTED] (CA) 18/07/2002

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio TACCHINI Valerio con sede in Milano, in data  
18/07/2002, ai nn. 4195; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Pavia, in data 24/07/2002, ai nn.  
14268/3064.





L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La corte nella quale si inserisce il box è in scarso stato di manutenzione per quanto concerne facciate e parti comuni.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>scarsa</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati</b> condizioni: <b>scarsa</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficiente</b>

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		<b>15,00</b>		<b>15,00</b>

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2016

Zona: Sedriano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 990

**Valori relativi al Borsino Immobiliare**

Periodo: 1 ottobre 2016

Zona: Sedriano monozonale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: buono

Valore di medio (€/mq): 851

**Valori relativi alla Tema Azienda della Camera di Commercio**

Periodo: 1-2016

Zona: Sedriano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamenti vecchio da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia del territorio
- TeMA - Camera di Commercio di Milano
- Borsino Immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato l'Esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle due fonti pari a € 838,00



**16.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Sedriano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Ufficio tecnico di Sedriano.

**16.3 Valutazione corpi:****B- Box.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	15,00	€ 838,00	€ 12.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.570,00
Valore corpo			€ 12.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.570,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B- Box		15,00	€ 12.570,00	€ 12.570,00

**16.4 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% )	€ 628,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anterior alla vendita	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 50,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
<b>Incrementi o decrementi :</b>	
Condizioni generali dell'immobile	€ 1.257,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.234,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 10.234,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	€ 8.187,6



26-10-2016

L'Esperto alla stima  
Ing Luca Guido

