

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

promossa da:  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A**

contro:

N° Gen.Rep. **4286/2012**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03 maggio 2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa CHIEFFO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Luca Martignon  
**Codice fiscale:** MRTLGS62L15B300H  
**Studio in:** Corso Garibaldi, 119 - Legnano  
**Telefono:** 0245862377

**Email:** studioluca martignon@yahoo.it  
**Pec:** martignon.12724@oamilano.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 421, subalterno 705

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** foglio 5, particella 421, subalterno 706

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero da persone non da cose al momento dell'accesso forzoso.  
Da quel momento il custode giudiziario detiene le nuove chiavi.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Stato civile: celibe all'atto della compravendita

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Turati, 40 - Sedriano (Milano) - 20018

**Lotto:** 001

Prezzo base d'asta " per intero "

**Prezzo da libero: € 99.000,00**

Beni in **Sedriano(Milano)**

Località/Frazione

via Turati, 40

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Sedriano ( Milano ) CAP: 20018, via Turati, 40**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di .... - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: .... - Residenza: .... - ... Stato Civile: .... .

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: .... proprietà per 1/1; foglio 5, particel- la 421, subalterno **705**, scheda catastale del 16/02/1962, indirizzo via Turati, 40, piano S1 - 1, comune Sedriano, categoria **A/3**, classe 4, consistenza vani 5,0, superficie mq. 71, rendita € 335,70.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Dante, cortile comune, vano scala comune.

Intestazione: ..... proprietà per 1/1; foglio 5, particel- la 421, subalterno **706**, scheda catastale del 16/02/1962, indirizzo via Turati, 40, piano S1, comune Sedriano, categoria **C/6**, classe 4, consistenza mq. 9,0, superficie mq. 11, rendita € 23,24.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

**Si dichiara la conformità catastale.**

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

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano primo di uno stabile posto in zona centrale del comune di Sedriano, situata tra la Strada Provinciale N.°11 Via Novara e l'autostrada A4 Torino-Trieste, dove il casello autostradale più vicino è quello di Arluno.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nellazona:** Lazona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti i principali servizi per la collettività.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

Nelle immediate vicinanze è presente il Centro Commerciale il Destriero.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone non da cose al momento dell'accesso forzoso. Da quel momento il custode giudiziario detiene le nuove chiavi.

### 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 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro .....; derivante da: 168-Concessione a Garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 264.000,00; Importo capitale: € 132.000,00; a rogito di Notaio Benincori Elena Maria in data 17/12/2008 ai nn. 1428/660; Iscritto/trascritto a Pavia in data 24/12/2008 ai nn.28149/5652.

Note: nella nota di trascrizione è riportato il nome del sig.... in qualità di debitore non datore di ipoteca.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro .....; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili; Atto esecutivo o cautelare in data 19/10/2012 ai nn. 20070/2012 iscritto/trascritto a Pavia in data 29/01/2013 ai nn.1270/778.

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: € 2.213,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.171,29**

**Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio : € 4.042,08**

**Millesimi di proprietà: 64,15**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ..... (c.f.....), per ½ e ..... (c.f.....) per ½; **Proprietari da ante ventennio al 29/10/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vincenzo Pessina, in data 31/10/1990, trascritto in data 29/11/1990, ai nn. 12055/9021.

**Titolare/Proprietario:** .... (c.f.....) per 1/2 e .... (c.f. ....) per 1/2; Proprietarie dal 29/10/2000 al 17/12/2008. In forza di successione di .... (c.f.....), deceduta in ....; trascritta in data 27/11/2002, ai nn. 21941/15241.

**Titolare/Proprietario:** .... (c.f.....) per 1/1. Proprietario dal 17/12/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Elena Maria Benincori, in data 17/12/2008, ai nn. 1427/659; trascritto a Pavia, in data 24/12/2008, ai nn. 28148/17351.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.

Dall'atto si evince che successivamente a tale data alle porzioni in oggetto non sono state apportate modifiche richiedenti licenze edilizie o concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi vigenti.

**Si dichiara la conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N.° 155 del 19 ottobre 2015.
Zona omogenea:	TUC – Tessuto Urbano Consolidato. Ambiti a carattere prevalentemente residenziale PdR 02 – Normativa di piano art. da 10 a 13.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

**Si dichiara la conformità urbanistica.**

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

Appartamento posto al piano primo composto da: un corridoio- disimpegno, bagno, due camere da letto ed un soggiorno-pranzo più piccola cucina ( cuocivivande ). Inoltre vi sono N.° 2 balconi, una cantina posta al piano seminterrato ed un box.

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 ....- Piena proprietà**

Cod. Fiscale... - Residenza: ... - .... Civile: .. .

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **69,55**

E' posto al piano: primo ed S1

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Ha un'altezza interna di circa cm. 284.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, costruito anteriormente al 1° settembre 1967, si presenta in discrete condizioni edilizie e manutentive.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: I balconi presentano un parapetto in ferro.
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non verificabili.</b>
Fondazioni	tipologia: <b>Non verificabile</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>Non verificabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>Cemento Armato</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>Non verificabili</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta doppia a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente singole e doppie</b> materiale: <b>legno con vetro singolo</b> protezione: <b>tapparelle in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Sono presenti cassonetti in legno non coibentati.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>Non rilevata</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>Non verificabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento e parte in mattone paramano</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di graniglia da cm. 20 x 20</b> condizioni: <b>buone.</b> <b>Unica eccezione la pavimentazione della camera che è in parquet di rovere inchiodato anch'essa in buone condizioni.</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro e legno tamburato</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno ed angolo cottura cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condi-



zioni: **scarse**

Scale posizione: **arampeparallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**  
- Note: La descrizione è riferita alla scala condominiale.

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **Non è stato possibile verificarle** conformità: **Non è stato possibile verificarla**  
N.B.= è presente un'antenna a parabola del tipo satellitare posta su un balcone.

Ascensore

**assente**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile accertarla.**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Fognatura

tipologia: **Non verificabile** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **Non rilevata** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile accertarla.**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**  
N.B.= è presente un boiler elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda.

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**  
- Note: E' presente la sola predisposizione.

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni e conformità: **Non è stato possibile verificarle.**  
N.B.= all'atto del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non era in funzione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

**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	NO
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq.69,55	1,00	Mq.69,55
		Mq.69,55		Mq.69,55

**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: Primo 2017

Zona: Sedriano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.150,00

Valore di mercato max (€/mq): € 1.400,00

### Accessori

A

1. Balconi Posti al piano 1°- Sviluppano una superficie complessiva di 5,27 mq.  
Valore a corpo: **€ 3.350,00**

A

2. Cantina posta al piano seminterrato composta da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 6,47 mq.  
Valore a corpo: **€ 1.650,00**

A

2. Box posto al piano seminterrato composta da unico vano - Sviluppa una superficie complessiva di 12,20 mq.  
Valore a corpo: **€ 10.553,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovvero: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - primo semestre 2017.;

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€/mq.):  
€/mq. 1.275,00.

Si è ritenuto opportuno applicare il valore medio indicato per lo stato normale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone e Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	Mq.69,55	€ 1.275,00	€ 88.676,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.676,25
Valore corpo			€ 88.676,25
Valore Accessori			€ 15.553,00
Valore complessivo intero			€ 104.229,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.229,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso balcone, cantina e box.	Mq.69,55	€ 104.229,25	€ 104.229,25

**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%)	<b>€ 5.211,46</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 0,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità:	<b>€ 0,00</b>

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
















Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 99.017,79</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ":	<b>€ 99.000,00</b>

Data generazione:  
27-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Luca Martignon**



**ELENCO ALLEGATI:**

-  All. N.° 01 - Verbale.pdf
-  All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
-  All. N.° 03 - Rilievo.pdf
-  All. N.° 04 - Visura e planimetria catastale sub. 705.pdf
-  All. N.° 05 - Visura e planimetria catastale sub. 706.pdf
-  All. N.° 06 - Posizione condominio e planimetria.pdf
-  All. N.° 07 - Doc. Anagrafe.pdf
-  All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
-  All. N.° 09 - Verifica contratti affitto.pdf
-  All. N.° 10 - Raccomandate.pdf
-  All. N.° 11 - Certificazione notarile ventennale.pdf
-  All. N.° 12 - Ispezioni ipotecarie.pdf
-  All. N.° 13 - Pignoramento.pdf
-  All. N.° 14 - Atto Compravendita.pdf
-  All. N.° 15 - Descrizione del bene.pdf