

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

INTESA SAN PAOLO SPA
con Avv. Giovanni RECALCATI
P.zza Pattari 1/3 – MILANO
Tel. 02.583.148.74 – Fax 02.583.154.24

contro:

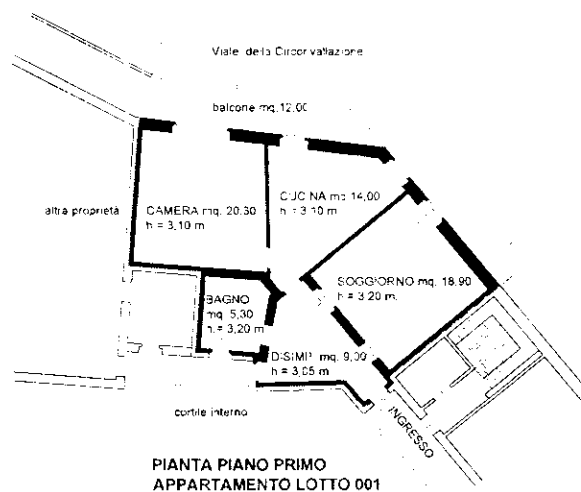
[REDACTED]

con Avv. PELEGATTA

N° Gen. Rep. **2889/2011**
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
06.05.2015 ore 11.00

Giudice delle
esecuzioni:

Dott. DE SAPIA Cesare



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001 APPARTAMENTO Via S.G. Bosco17 – DAIRAGO**

Tecnico Incaricato: arch. giovanni conte
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.
iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9022
C.F. CNT GNN 45D06 L157K – P.IVA N. 0317 837 0965
con studio in Cernusco Sul Naviglio (MI) – Via Flavio Gioia n.3
Telefono e fax 02/921,197.08 - Cellulare: 346/183.27.20
e-mail: archiconte@libero.it

Giudice: Dott. De Sapia Cesare
Perito: arch. giovanni conte



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI
2. DESCRIZIONE SOMMARIA
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
7. PRATICHE EDILIZIE
8. CERTIFICAZIONI
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI BENI

DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: Censito al NCEU del Comune di MILANO:

<i>Unità Immobiliare</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Consis.</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO	3	27	6	A/3	5	5 vani	Euro 348,61

Via DON BOSCO n. 17 - piano: PRIMO

- Proprietà Esclusiva o Quota Indivisa: **ESCLUSIVA**
- Immobile Libero o Occupato: **LIBERO / OCCUPATO.**
 Valore Immobile Libero e Occupato: **LIBERO euro 69.000,00**
OCCUPATO euro 58.600,00
- Impedimento alla Vendita: **NESSUNO**



Beni immobili siti in DAIRAGO (MI)
Lotto 001 APPARTAMENTO Via S.G. Bosco17 – DAIRAGO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito nel Comune di DAIRAGO (MI) in Via San Giovanni Bosco al civico17. Posto al piano PRIMO composto da: INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, BAGNO, BALCONE. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80,00** circa,

Identificato in Catasto come segue:

intestazione lotto 001-002

██████████ nato a ██████████ il ██████████

cod. Fisc.: ██████████ (ex proprietario per 1/3) ora proprietario 100/100 V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario di Milano 4° Sezione Civile Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza del 30.05.2014 iscritta al N.G.R. 17002515/2005. (V.re Allegato 1)

descrizione: lotto 001

Fig. 3; Mapp. 27; Sub. 6; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 5; posto al piano 1; rendita € 348,61.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n. 220643.1/2011 in atti dal 12/08.2011 (protocollo n. MI0774143) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Coerenze, da nord in senso orario:

Via della Circonvallazione; Scala comune; cortile interno; altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile sorge in una zona semicentrale verso Nord nel Comune di DAIRAGO (MI)

La costruzione risale agli anni '50 composta da 2 piani fuori terra (Piano terra + 1 piano)

Caratteristiche zona:

il quartiere si è sviluppato come periferia residenziale della città con spazi a verde.

Caratteristiche zone limitrofe:

urbanizzate da un insieme di villette, case di piccole dimensioni, vecchi e recenti.

Servizi offerti dalla zona:

scarsa disponibilità di negozi al dettaglio;



la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici nelle vicinanze:

Stazione Ferroviaria a Legnano.

Servizio Autobus Da/Per Legnano e Comuni limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile risulta essere NON ABITATO di conseguenza è da considerarsi **LIBERO**.

SI PRECISA, inoltre, che l'immobile non **risulta** **LOCATO** con contratto assoggettato alla Legge n. 431 del 9 dicembre 1988, pertanto nessuno può vantare DIRITTI DI PRELAZIONE.

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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Domanda giudiziale: derivante da tutti gli immobili in oggetto

contro:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
cod. Fisc.: [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
cod. Fisc.: [redacted]

a favore:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
cod. Fisc.: [redacted]

iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data
26.01.2006 ai nn. **10463 / 5357**

ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo

contro:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
cod. Fisc.: [redacted]

per la quota di 1/9 del diritto di proprietà

a favore:

INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino
cod. Fisc.: 00799960158



iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II in data
18.07.2007 ai nn. 114142 / 31321
per la complessiva somma di Euro 176.000

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto

Contro:

██████████ nato a ██████████ il ██████████
cod. Fisc.: ██████████

a favore:

INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede a Torino
cod. Fisc.: 00799960158
trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data
19.09.2011 ai nn. **107954 / 65971**
per la quota di 1/3 del diritto di proprietà

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente a tale data non sono state apportate ulteriori modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.

4.3.1. Conformità catastale: REGOLARE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- non risultano altre limitazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████
cod. Fisc.: ██████████ (ex proprietario per 1/3) ora
proprietario 100/100 V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario
di Milano 4° Sezione Civile Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza
del 30.05.2014 iscritta al N.G.R. 17002515/2005.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):



6.2.1 Gli immobili in oggetto risultano di proprietà del Signor [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3

- In forza della successione in morte del padre Signor [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED]. La cui dichiarazione di successione è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 29 marzo 1999 ai nn. 27553 / 19478.
- In forza di donazione da parte della madre Signora [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] in data [REDACTED] e di cui all'atto a rogito del Notaio Franco Gavosto di Magenta in data 26 novembre 2003 rep. n. 55899, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11 dicembre 2003 ai nn. 178573 / 104883.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Comunicazione Edilizia

ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, e che successivamente a tale data non sono state apportate ulteriori modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.

8. CERTIFICAZIONI:

8.1 Certificazione Energetica

ai sensi della vigente normativa in materia di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09.

PER MANCANZA FUNZIONE DEL GENERATORE DI CALORE (CALDAIA) NON NECESSITA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

8.2 Documentazione

amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37. **NON PRESENTE.**

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito nel Comune di DAIRAGO (MI) in Via San Giovanni Bosco al civico 17.

Posto al piano PRIMO composto da: INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA, BAGNO, BALCONE.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **80,00** circa,

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



cod. Fisc.: [REDACTED] (ex proprietario per 1/3) ora proprietario 100/100
V.re sentenza di Divisione. Tribunale Ordinario di Milano 4° Sezione Civile
Giudice Dott.ssa Anna BELLESI. Sentenza del 30.05.2014 iscritta al N.G.R.
17002515/2005.

descrizione:

Fig. 3; Mapp. 27; Sub. 6; Cat A/3; classe 5, consistenza vani 5; posto al piano 1;
rendita € 348,61.

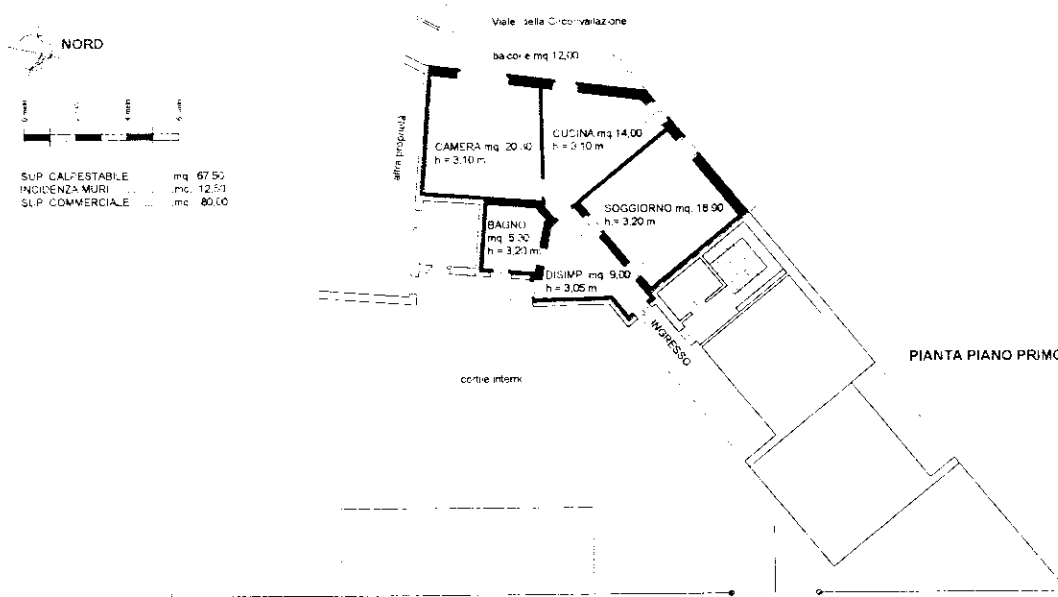
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 n. 220643.1/2011 in atti dal
12/08.2011 (protocollo n. MI0774143) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
RICHIESTA DAL COMUNE

Coerenze dell'APPARTAMENTO, da nord in senso orario:

Via della Circonvallazione; Scala comune; cortile interno; altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '50

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 /3.20 m



Il Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
PIANO PRIMO					
INGRESSO/DISIMPEGNO	9,00	1,00		INTERNO	da Ristrutturare
CUCINA	14,00	1,00		NORD	"
SOGGIORNO	18,90	1,00		OVEST	"
CAMERA	20,30	1,00		OVEST	"
BAGNO	5,30	1,00		EST	"
Totale	67,50	1,00	80,00		
Accessori e Pertinenze					
BALCONE	12,00	0,33		OVEST	da Ristrutturare

Giudice: Dott. De Sapia Cesare
Perito: arch. giovanni conte



Totale	4,00
Totale Generale	84,00

Le dimensioni dei locali sono da considerarsi indicative, esse sono state ricavate dalla scheda catastale. Superficie calcolata al lordo delle pareti: interne ed esterne 100% a confine con altre proprietà 50%. La vendita viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato attuale con tutte le pertinenze attive e passive anche non apparenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni (struttura): materiale: **NON RILEVANTI**, condizioni: **BUONE**.

Strutture verticali (struttura): materiale: **MURI PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO IN LATERIZIO**.
condizioni: **BUONE**.

Travi (struttura): materiale: **IN C.A.**,
condizioni: **BUONE**.

Solai (struttura): tipologia: **TIPOLOGIA MISTA CON TRAVETTI IN C.A. E LATERIZIO**.
condizioni: **BUONE**.

Copertura tipologia: **FALDE INCLINATE**,
materiale: **LATERIZIO**
condizioni: **NON RILEVANTI**

Scale: tipologia: **A RAMPE PARALLELE**.
materiale: **IN GRANIGLIATO DI MARMO**.
ubicazione: **INTERNA**.
servo scala: **CENTRALE**.
condizioni: **DA RISANARE**

Balcone: materiale: **A SBALZO IN C.A.**
condizioni: **DA RISANARE**.



**Componenti edilizie
e costruttive:**

<i>Cancelletto primo ingresso:</i>	Tipologia: IN FERRO VERNICIATO Condizioni: DA VERNICIARE
<i>Serramento ingresso vano scala:</i>	Tipologia: AD ANTA IN LEGNO E PARTE IN VETRO Condizioni: DA RISTRUTTURARE E/O SOSTITUIRE
<i>Infissi esterni:</i>	Tipologia: ANTE A BATTENTE, materiale: LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE Condizioni: DA REVISIONARE Protezioni esterne: TAPPARELLE IN PLASTICA. Condizioni: DA REVISIONARE
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ANTE A BATTENTE IN LEGNO. Condizioni: DISCRETE
<i>Manto di copertura:</i>	Materiale: TEGOLE IN LATERIZIO, condizioni: NON RILEVABILI.
<i>Plafoni:</i>	materiale: RASATURA A GESSO, TINTEGGIATO. condizioni: DA RASCHIARE E TINTEGGIARE
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: INTONACO A CIVILE TINTEGGIATO. condizioni: DA RASCHIARE E TINTEGGIARE
<i>Rivestimenti:</i>	ubicazione: BAGNO, materiale: RIVESTIMENTO IN CERAMICA, condizioni: DA RINNOVARE. ubicazione: CUCINA, materiale: CERAMICA, condizioni: DA RINNOVARE.
<i>Pavimenti :</i>	ubicazione: IN TUTTO L'APPARTAMENTO. materiale : CERAMICA CHIARA. Condizioni: BUONE
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: PORTA IN LEGNO Condizioni: DA SOSTITUIRE
<i>Antenna:</i>	tipologia: NON ATTIVA
<i>Antifurto :</i>	Tipologia: NON PRESENTE.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: GAS METANO PER CUCINA. Condizioni: UTENZA DISATTIVATA. Certificazioni: NON CONOSCIUTE.



Elektriko (impianto):	Tipologia: SOTTOTRACCIA, TENSIONE: 220V. Condizioni: NON FUNZIONANTE. Certificazioni: NON CONOSCIUTE.
Fognatura (impianto):	Tipologia: RETE DI SMALTIMENTO IN GRES SMALTATO. Fognatura: SMALTIMENTO COMUNALE. Condizioni: NON ISPEZIONATA
Telefoniko (impianto):	tipologia: NON ATTIVO
Citofoniko (impianto):	Tipologia: AUDIO condizioni: NON FUNZIONANTE certificazioni: NON CONOSCIUTE
Idriko (impianto):	Alimentazione: LAVELLO E APPARECCHI SANITARI; Condizioni : NON ATTIVO Certificazioni: NON CONOSCIUTE
Termiko (impianto):	tipologia: AUTONOMO, alimentazione: GAS METANO, rete di distribuzione: TUBI IN RAME, diffusori: TERMOSIFONI IN GHISA condizioni: NON FUNZIONANTE Certificazioni caldaia : NON CONOSCIUTA
Scala interna:	tipologia: A RAMPE PARALLELE. rivestimento: RASATURA A GESSO CON TINTEGGIATURA. Condizioni: DA RISTRUTTURARE
Certificazione energetica:	PER MANCANZA FUNZIONE DEL GENERATORE DI CALORE (CALDAIA) NON NECESSITA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.
Ascensore (impianto)	Tipologia: NON PRESENTE
Condizionamento (componente edilizia):	Tipologia: NON PRESENTE

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Considerate le CARATTERISTICHE DEL BENE oggetto di valutazione, con ampia disponibilità di informazioni, sufficienti ed attendibili nel MERCATO LOCALE, quali si evincono dall'indagine eseguita nella zona, emerge che il parametro realistico di elezione per la stima del bene è il METODO DEI DATI DI MERCATO. Pertanto è stato adottato, come CRITERIO DI VALUTAZIONE, senza trascurare elementi di aggiustaggio



9.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di MILANO.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO
- Ufficio Tecnico del comune di DAIRAGO
- Agenzie immobiliari del mercato di DAIRAGO
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio
- Parametri medi di zona per destinazione principale

9.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	84,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: (aggiornamento scheda catastale) **Nessuna**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: descrizione

L'unità immobiliare, dal punto di vista strutturale ed economico, non risulta essere comodamente divisibile.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 001

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 69.000,00**

Il perito
arch. Giovanni Conte



Allegati inerenti al quesito:

- Titolo di Provenienza.
- a) Elenco Trascrizioni (anche su foglio separato).
- b) Identificazione del Bene (anche su foglio separato).
- c) Scheda Catastale.
- d) Visura Storica per Immobile.
- e) Ispezione Ipotecaria.
- f) Nota di trascrizione
- g) Certificazione Notarile
- h) Invio Relazione
- i) Documentazione Fotografica

