

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA GESTIONE CREDITI SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **48508/2001**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Abitazione con cantina + Box



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 136, subalterno 2

Corpo: B

Categoria: Box [C6]

Dati Catastali: foglio 7, particella 136, subalterno 4

2. Stato di possesso

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da uno degli esecutati

Corpo: B

Possesso: Occupato da uno degli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: immobile a piano terra

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI ABBIATEGRASSO S.P.A.
EQUITALIA ESATRI S.P.A.
EQUITALIA NORD S.P.A.
BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.
CARIPLO S.P.A.

Corpo: B

Creditori Iscritti: BANCA POPOLARE DI ABBIATEGRASSO S.P.A.
EQUITALIA ESATRI S.P.A.
EQUITALIA NORD S.P.A.
BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A.
CARIPLO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)

Lotto: 001

Corpo: A

Altri comproprietari non esecutati: nessuno

Corpo: B

Altri comproprietari non esecutati: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II
Corpo: B
Misure Penali: Nessuna risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via A. Manzoni n. 6 – Rodano (MI)
Lotto Unico: (A+B)
Prezzo da libero quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 117.000,00
Prezzo da occupato quota di 1/1 al netto delle decurtazioni: € 93.600,00



Beni in **Rodano (MI)**
Frazione Lucino
Via A. Manzoni n. 6

PREMESSE:

- ✓ Con Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] promosso da INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. con sede in Milano (MI), cf. 00169760659, **Trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**, contro i sigg. ri [REDACTED], veniva pignorata la quota di 1/4 di proprietà del Sig. [REDACTED] e la quota di 1/4 di proprietà della [REDACTED] degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al **fg. 7, mapp. 136, sub. 2** (abitazione P.T-S) e **sub. 4** (box), oltre che dell'immobile identificato al fg. 7, mapp. 136 sub. 3 (abitazione P.1-S), tra altri;
- ✓ Successivamente, con Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione emessa dal Tribunale di Milano in data [REDACTED], **Trascritta a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**, a favore e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ai Sigg. ri [REDACTED], eseguiti, vengono assegnati, per quota di 1/2 ciascuno, i solì immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, sub. 2 (abitazione P.T-S) e sub. 4 (box); mentre ai Sigg. ri [REDACTED] viene assegnato, per quota di 1/2 ciascuno, il sub. 3 (abitazione P.1-S) NON oggetto della presente.
- ✓ La piccola villetta bifamiliare, di due piani fuori terra collegati da vano scala comune, è costituita oltre che dai suddetti beni (Fg. 7, mapp. 136 subb. 2 e 4 in oggetto e sub. 3 NON in oggetto), da spazi comuni, identificati al sub. 1 del mapp. 136 come beni comuni non censibili, comprendenti il vano scala, la terrazza (di circa 50 mq), il giardino/cortile (di circa 130 mq), il locale sgombero al P. S1 (di circa 41 mq) e la rampa box (vedasi elab. planimetrico all. N.3); i suddetti spazi comuni verranno pertanto considerati dalla scrivente nella valutazione complessiva come accessori tipici di unità immobiliari consimili.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di immobili facenti parte della medesima villetta bifamiliare e precisamente di un'unità immobiliare (A/3) ad uso residenziale ubicata al piano terra dell'edificio e di N. 1 box (C/6) posto al piano interrato; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

A Identificativo corpo:

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Rodano (MI), Via A. Manzoni n. 6

Unità immobiliare posta al piano terra di una villetta bifamiliare composta da soggiorno, disimpegno, due camere, una cucina ed un bagno; è presente un'area comune (bene comune non censibile) di circa 180 mq.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale oltre ad altro spazio comune (locaie di sgombero- bene comune non censibile) di circa 41 mq.

Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nata a [REDACTED], per proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nato [REDACTED], per proprietà per 1/2



Comproprietari non eseguiti:
nessuno

Identificato al catasto Fabbricati di Rodano:

Intestazione:

per proprietà per ½;

per proprietà per ½.

Box: Fg. 7, Mapp. 136, Sub. 4, Cat C/6, classe 1, consistenza: 48 mq, sup. catastale 48 mq
- Rendita € 114,03- VIA ALESSANDRO MANZONI n. 6 piano: S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario;
- Classamento Automatico del 28/01/1987 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1987);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988

Coerenze del box da nord come da scheda ed estratto di mappa:

mapp.137, cantina sub. 4 e parti comuni, parti comuni e rampa di accesso, mapp. 115 e 198

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (18/07/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 28/01/1987.

(All. N.3: ultima scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 28/01/1987, elaborato planimetrico del 1987, visura catastale ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: gli immobili oggetto di esecuzione sono situati in zona centrale del comune di Rodano (frazione Lucino), comune posizionato ad est di Milano, e facente parte del Parco Agricolo Sud, nel territorio della Martesana

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio caratterizzata da piccole palazzine e villette.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici:

Rodano è servita da una rete di trasporti pubblici che la collegano a Milano (bus e treno) e con i comuni limitrofi (bus).

Servizi offerti dalla zona: solo alcuni servizi e poche attività commerciali, sufficiente presenza di aree a verde.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi corpo: A+B

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 18/07/2018, alla presenza del custode nominato (nonché delegato alla vendita) e della [redacted] eseguita; la signora ha dichiarato di vivere nell'immobile con il figlio maggiorenne.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla



data del 24/07/2018, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.

(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 19/09/2018, si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda Giudiziale: Divisione Giudiziale contro gli esecutati, [REDACTED], e contro [REDACTED] a favore di BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.P.A cf. 02017160207 in data [REDACTED] al Rep n. 101, [REDACTED], in relazione agli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al **fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4**, fra maggior consistenza.

A margine della suddetta trascrizione è presente la seguente annotazione:

Annotazione presentata il [REDACTED] rep. nn. [REDACTED] Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI.

Note: La suddetta Annotazione (restrizione di beni) riguarda altri immobili estranei alla presente relazione.

Atto giudiziario: Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione emessa dal Tribunale di Milano in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED]. **Trascritta a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**, a favore e contro [REDACTED] (esecutati), [REDACTED], a seguito della quale ai Sigg. ri [REDACTED], esecutati, sono stati assegnati, per quota di 1/2 ciascuno, gli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al **fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4**.

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:

Iscrizione a Milano 2: in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa ad **Ipoteca in Rinnovazione – derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo** costituita con atto in data 07/11/1997, Rep n. 24851 a favore di CARIPO S.P.A. con sede in Milano (MI) cf. 10516020152, a carico degli esecutati, [REDACTED], per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4
 Importo capitale: € 11.019,75
 Importo complessivo: € 20.054,47
 Tasso interesse annuo /



Durata anni /

Iscrizione a Milano 2: in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa ad **Ipoteca in Rinnovazione** – derivante da **Ipoteca Giudiziale per Decreto ingiuntivo** costituita con atto in data [REDACTED], Rep n. [REDACTED] a favore di BANCA POPOLARE DI ABBIATEGRASSO S.P.A. con sede in Abbiategrasso (MI) cf. 00674550157, a carico degli esecutati, [REDACTED], per quota di ½ ciascuno, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4 e nella formalità precedente al Catasto Terreni di Rodano al fg. 7, mapp. 136.

Importo capitale: € 18.997,54

Importo complessivo: € 36.151,99

Tasso interesse annuo /

Durata anni /

Iscrizione a Milano 2: in data 29/04/2015 ai nn. 39257/6598 relativa ad **Ipoteca Legale – A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602** costituita con atto in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED] a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in MILANO (MI), cf. 07244730961, a carico del Sig. [REDACTED], gravante sulla quota di 250/1000 di proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4.

Importo capitale: € 21.851,44

Importo complessivo: € 43.702,88

Tasso interesse annuo /

Durata anni /

Non risultano annotamenti a margine della suddetta Nota

Osservazioni: si riporta che il Sig. [REDACTED], alla data della suddetta iscrizione, non era più proprietario, per quota di 250/1000, dei suddetti beni.

Iscrizione a Milano 2: in data 05/05/2014 ai nn. 38898/6176 relativa ad **Ipoteca Legale – derivante da Divisione** emessa dal Tribunale di Milano in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 ed a carico degli esecutati, [REDACTED] per quota di ½ ciascuno, gravante sugli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4.

Importo capitale: € 3.000,00

Importo complessivo: € 3.000,00

Tasso interesse annuo /

Durata anni /

Iscrizione a Milano 2: in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa ad **Ipoteca Legale – derivante da Divisione** emessa dal Tribunale di Milano in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 ed a carico degli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], per quota di 1/2 ciascuno, gravante sugli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4.

Importo capitale: € 3.000,00

Importo complessivo: € 3.000,00

Tasso interesse annuo /

Durata anni /



Iscrizione a Milano 2: in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] relativa ad **Ipoteca Legale – A Norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602** costituita con atto in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED] a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in MILANO (MI), cf. 09816500152, a carico del Sig. [REDACTED] per quota di 2500/1000, gravante sulla quota di 2500/10000 di proprietà degli immobili oggetto della presente, oltre ad altro bene estraneo, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4.

Importo capitale: € 25.574,19

Importo complessivo: € 51.148,38

Tasso interesse annuo 6,836%

Durata anni /

Non risultano annotamenti a margine della suddetta Nota

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] promosso da INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. con sede in Milano (MI) cf. 00169760659, **Trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**, contro i sigg. ri [REDACTED], esegutati, ciascuno per la quota di 1/4 di proprietà degli immobili oggetto della presente, identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4, tra altri.

A margine della suddetta trascrizione è presente la seguente annotazione:

Annotazione presentata il 05/03/2009 rep. nn. 24373/5311 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI.

Note: La suddetta Annotazione (restrizione di beni) riguarda altri immobili estranei alla presente relazione.

Non risultano ulteriori annotamenti a margine della suddetta Nota

(Duplo Nota di Trascrizione del Pignoramento estratta dalla scrivente, all. N.2)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante dai RR.II

(ispezione Agenzia Territorio di Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente, all. N.4)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A+B

Abitazione + Box in Rodano (MI), Via A. Manzoni n. 6

Il lotto in oggetto, pur configurandosi come Condominio (costituito dai beni in oggetto oltre ad altro appartamento sub. 3 NON in oggetto e da parti comuni), non necessita di Amministrazione.

Si riscontra la mancanza di una tabella millesimale per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

Attestazione Prestazione Energetica:

box: naturalmente esente dagli obblighi

Abitazione:



L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento Autonomo, è risultato sprovvisto, a seguito di consultazione al CEER, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2, con estrazione di note, per nominativi e per immobili, alla data del 19/09/2018, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

Ai sigg. ri [REDACTED] (già proprietari per quota di ¼) la piena proprietà degli immobili oggetto della presente (per quota di ½ ciascuno), identificati al Catasto Fabbricati di Rodano al fg. 7, mapp. 136, subb. 2 e 4, è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] in forza di Ordinanza di Approvazione del Progetto di Divisione emesso dal Tribunale di Milano in data [REDACTED] rep. N. [REDACTED], **trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**.

(Nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

6.2.1. Ai Sigg. [REDACTED] (ciascuno per quota di 1/4) la piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati i beni oggetto della presente, tra altri, pervenne dalla Sig. ra [REDACTED] per compravendita con atto a rogito Notaio Antonio Gallavresi di Milano (MI) in data [REDACTED] rep. [REDACTED], **trascritto a Milano 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**.

(Copia atto reperita in Conservatoria + Nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici Tecnici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Rodano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- ◆ Licenza n. 5/74 del 15/03/1974 per costruire un muro di cinta per recinzione in Via Manzoni rilasciata alla Sig. ra [REDACTED];
- ◆ Pratica edilizia N.9/81 rilasciata in data 31/03/1981 per la realizzazione delle seguenti opere: *"una casa bifamiliare e modifiche tetto casa esistente"*, a [REDACTED];
- ◆ Variante N 5/84 per: *"rifacimento copertura della vecchia casa sita in Via Manzoni in fraz. Lucino di Rodano"* rilasciata in data 09/05/1984;
- ◆ Variante in corso d'opera N. 7/87 rilasciata in data 10/04/1987;
- ◆ Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 3659 (Pratiche 9/'81, 5/'84 e 7/'87) rilasciata in data 18/07/1988.

(Istanza Accesso atti, Licenza n. 4/75 del 15/03/1974, Pratica edilizia N.9/81 del 31/03/1981, Variante N 5/84 del 09/05/1984, Variante in corso d'opera N. 7/87 del 10/04/1987+ stralcio tipi grafici significativi, Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 3659 del 18/07/1988; all N. 3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3]

Alla data del sopralluogo (18/07/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla



scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 28/01/1987 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 1987, per quanto riguarda l'appartamento.

Per quanto riguarda la cantina al piano seminterrato si riporta la seguente difformità:

- Formazione di tavolati con vano porta (piccolo disimpegno per ubicazione caldaia) all'interno del vano cantina.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, aggiornamento cata statale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

Identificativo corpo: B

Box [C6]

Alla data del sopralluogo (18/07/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 28/01/1987 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 1987.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, è azzonato, secondo il Piano delle Regole di Rodano, in Subzona BR/C - Zona di completamento a prevalenza residenziale.

Descrizione: di cui ai Punti A+B

I beni oggetto della presente sono ubicati in Via Alessandro Manzoni n. 6 a Rodano, comune posizionato ad est di Milano, nel territorio della Martesana, in zona semicentrale, frazione Lucino.

La zona, di tipo residenziale a traffico locale con limitata possibilità di parcheggio e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è caratterizzata dalla presenza di piccole palazzine e villette bifamiliari di contenuta volumetria.

La piccola villetta bifamiliare di cui i beni sono parte, edificata all'inizio degli anni '80, priva di vano ascensore e con coperture a falde, è costituita da due piani fuori terra, compreso il piano terra, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine ed a box, con annessa un'area comune (sub. 1, bene comune non censibile) di circa 180 mq, in parte pavimentata adibita a terrazza (circa 50 mq) ed in parte adibita a giardino (circa 130 mq).

L'accesso avviene da Via A. Manzoni tramite un cancello pedonale ed uno carraio, entrambi in ferro di colore rosso scuro, facenti parte di una recinzione in cemento prefinito a vista.

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da un appartamento (A/3) ubicato al piano terra della villetta bifamiliare e da un box (C/6) posto al piano seminterrato con accesso pedonale dall'interno del fabbricato e carraio da Via Manzoni tramite rampa e cancello ad anta a battente in ferro.

L'appartamento, sub. 2, è posto al piano terra del fabbricato con accesso da vano scala comune e con triplice esposizione, su cortile/terrazza comune e su altra proprietà. È risultato composto, al momento del sopralluogo, da un soggiorno con camino, una cucina abitabile, un disimpegno, due camere ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, vasca



ed attacchi lavatrice). Altezza interna netta mt. 2,78 circa; altezza interna netta porzione ingresso ribassata mt. 2,37 circa.

Per quanto riguarda la porzione pavimentata adibita a terrazza (di circa 50 mq), ricavata sulla copertura del box, si precisa che la stessa, pur essendo accessibile direttamente dalla cucina dell'appartamento in oggetto, è accessibile anche dal giardino comune, tramite tre gradini a salire, è identificata in Catasto come Sub. 1- bene comune non censibile (vedasi elab. Planimetrico all. N.3), non rientra come pertinenza nella scheda catastale del sub. 2 né nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina pertinenziale, oltre ad altro spazio comune (locale di sgombero) di circa 41 mq (sub. 1, bene comune non censibile). La cantina, ha pavimenti piastrellati, pareti e plafone intonacati a civile e porta a battente in ferro. Altezza interna netta mt. 1,75 circa.

Il box è ubicato al piano seminterrato con accesso pedonale dall'interno del fabbricato (dal locale di sgombero comune - sub. 1, bene comune non censibile) e carraio da Via Manzoni tramite rampa e cancello ad anta a battente in ferro; sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 48,00 circa, ha pavimenti in cemento, pareti a blocchetti di cemento ed anta doppia a battente ad apertura manuale in ferro e vetro. Altezza interna netta mt. 2,00 circa.

Caratteristiche descrittive Sub. 2 - appartamento:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma, seppur con alcune finiture datate e necessitanti di ammodernamento.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabi, box-doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

| | |
|--|---|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | finitura: intonaco + mani di pittura condizioni: nella norma |
| <i>Pareti (interne):</i> | finiture: intonaco + mani di pittura + porzioni rivestite con carta da parati condizioni: sufficienti |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | Rivestimento in piastrelle di ceramica; ubicazione: parete sotto-pensili cottura condizioni: sufficienti seppur datate Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad ah. 2,00 mt circa; ubicazione: bagno condizioni: nella norma |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica; ubicazione: tutti i locali condizioni: sufficienti, seppur datate |
| <i>Infissi esterni:</i> | tipologia: doppia anta e singola a battente materiale: serramenti in legno con vetri doppi + scuri in legno e griglie in ferro verniciate di colore bianco a protezione; condizioni: nella norma |



| | |
|--|---|
| <i>Infissi interni:</i> | tipologia: ad anta singola a battente in legno con inserti in vetro smerigliato ad eccezione della porta della cucina che è di tipo a soffietto in pvc; condizioni: nella norma |
| <i>Porta di primo e di secondo ingresso:</i> | tipologia e materiale: di tipo blindato pannellata in legno laminato sulle due facce; condizioni: nella norma |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia Certificazioni: NON rinvenute; a semplice vista da regolarizzare; si consiglia verifica |
| <i>Idrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari e lavello cucina |
| <i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i> | tipologia: Autonomo, alimentato da caldaia a gas ubicata in cantina; Certificazioni: non rinvenute: si consiglia verifica |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: Autonomo alimentato da caldaia a gas ubicata in cantina; Certificazioni: non rinvenute: si consiglia verifica diffusori: caloriferi; condizioni: nella norma |
| <i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i> | Facciate: intonacate e verniciate di colore bianco/grigio chiaro condizioni: nella norma Balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati del medesimo colore delle facciate con porzioni in ferro colore grigio condizioni: nella norma |
| <i>Scala comune (componente edilizia):</i> | tipologia: doppia rampa rivestimento pianerottoli e gradini vano scala: in marmo tipo granito Condizioni: nella norma |
| <i>Cancelli di ingresso al fabbricato:</i> | tipologia e materiale: cancello carraio ad anta singola a battente in ferro verniciato di colore rosso scuro + cancello pedonale ad anta singola a battente in ferro verniciato di colore rosso scuro Condizioni: nella norma |
| <i>Portineria:</i> | <u>assente</u> |
| <i>Ascensore:</i> | <u>assente</u> |
| <i>Citofono (impianto):</i> | presente |
| <i>Stato di conservazione interna del bene:</i> | Nella norma, seppur con alcune finiture datate e necessitanti di ammodernamento. |
| <i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i> | Nella norma |

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 93 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex



UNI 10750/2005) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale lorda mq circa | Coeff. | Superficie equivalente lorda mq circa |
|------------------|------------------------|--|--------|---------------------------------------|
| Appartamento P.T | sup lorda di pavimento | 88,00 | 100% | 88,00 |
| Cantina P. S1 | sup lorda di pavimento | 20,00 | 25% | 5,00 |
| | | 108,00 | | 93,00 |

N.B: Nella valutazione complessiva si è già tenuto conto del vano scala, della terrazza (di circa 50 mq), del giardino/cortile (di circa 130 mq), del locale sgombero al P. S1 (di circa 41mq) e della rampa box, beni comuni non censibili ai due immobili della palazzina, trattandosi di accessori tipici di unità immobiliari consimili.

Caratteristiche descrittive Sub. 4-box:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente.

Plafoni (componente edilizia): finitura: tavelle a vista
condizioni: modeste

Pareti (interne): finitura: intonaco a civile
condizioni: sufficiente

Pavim. Interna materiale: cemento
condizioni: sufficienti

Porta ingresso: tipologia: doppia anta a battente ad apertura manuale in ferro con inserti vetrati;
condizioni: nella norma

Stato di conservazione interna del bene: sufficiente

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: Nella norma

Consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa 48 mq è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005).

Il box di circa 48 mq viene valutato a corpo.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello



stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona, annunci immobiliari nella zona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona, borsino immobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2017 piazza di Rodano: Centrale/CENTRO

Premesso e considerato quanto sopra, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla piena proprietà del bene immobile descritto nella presente relazione, valutato per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto), con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura



8.3 Valutazione corpi: LOTTO UNICO**A+B: Unità immobiliari**

Stima sintetica comparative parametrica

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| A: Unità Imm. P.T-S1 | 93,00 | € 1.150,00 | € 106.950,00 |
| B: Box di 48 mq circa | | A corpo | € 20.000,00 |
| TOT | | | € 126.950,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 126.950,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 126.950,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 126.950,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A+B: | | | | € 126.950,00 |
| * Nella valutazione complessiva si è già tenuto conto del vano scala, della rampa box, del giardino/cortile/terrazza (di circa 180 mq) e del locale di sgombero al P. S1 (di circa 41mq), <u>beni comuni non censibili</u> ai due immobili della palazzina, trattandosi di accessori tipici di unità immobiliari consimili. | | | | |

La scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali: - € 6.347,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale carico dell'acquirente – indicative: - € 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 117.102,50**
Arrot. € 117.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero": € 117.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato": **€ 93.600,00**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi e/o mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 01 ottobre 2018

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi



Si allegano i seguenti documenti:

Allegati N.1

Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;
Verbale di sopralluogo;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperito in Conservatoria, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente.

Allegati N.3

Ultime schede catastali presentate al N.C.E.U in data 28/01/1987, elaborato planimetrico del 1987, visure catastali ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Licenza n. 4/75 del 15/03/1974, Pratica edilizia N.9/81 del 31/03/1981, Variante N 5/84 del 09/05/1984, Variante in corso d'opera N. 7/87 del 10/04/1987+ stralcio tipi grafici significativi, Dichiarazione di Abitabilità prot. n. 3659 del 18/07/1988

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio di Pavia per nominativi e per immobili mediante servizio di consultazione telematica + Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti;

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

