

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DoBank S.p.a. (mandataria di Unicredit S.p.A.)**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1067/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/04/2018 h. 10,50

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Codice fiscale: GRCSRN68D45F205Q
Partita IVA: 05369440960
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com
Pec: greco.9324@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
 - . Bene: Via Galileo Galilei n. 2 - Pozzo d'Adda (MI)
 - Lotto: 001 - Corpo: A
 - Categoria: Abitazioni di tipo civile [A2]
 - Dati Catastali: foglio 4, particella 336, subalterno 3 cat. A/2 consist. 3 vani rendita € 216,91

2. **Stato di possesso**
 - Lotto: 001 Corpo: A - Possesso: **libero** (si veda pag. 4)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili
 - Lotto: 001 Corpo: A – accessibile

4. **Creditori Iscritti**
 - Banca per La Casa S.p.A.

5. **Comproprietari**
 - Lotto: 001 Corpo: A - nessuno

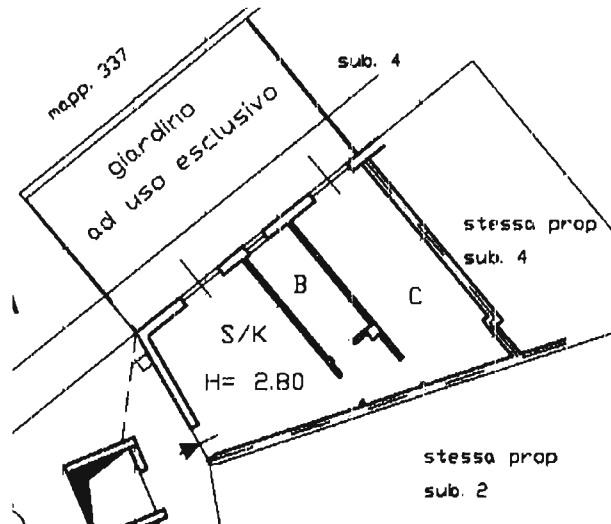
6. Misure Penali
 - Lotto: 001 Corpo: A - Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
 - Lotto: 001 Corpi: A
 - Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. **Prezzo**
 - Lotto: 001 - Prezzo da libero: € 57.000,00**

Beni in **Pozzo d'Adda**
Via Galileo Galilei n. 2

Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Via Galileo Galilei n. 2

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati di Milano:

Intestazione:

1) [redacted] per la quota di 1/1

foglio	partic	sub.	Cat.	con- sistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
4	336	3	A/2	3 vani	4	43 m ² , escluse aree scoperte 40 m ²	€ 216,91	
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. SC						Piano T-S1		

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 06/06/2003 protocollo n. 523268 in atti dal 06/06/2003 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 32358.1/2003); COSTITUZIONE del 18/03/2003 protocollo n. 315429 in atti dal 18/03/2003 COSTITUZIONE (n. 1491.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 84,2/1000

Confini

Dell'appartamento e del giardino in corpo: portico condominiale a est, mappale 337 a sud-est, area ed appartamento sub. 4 a sud-ovest, appartamento sub. 2 a nord;

della cantina: terrapieno per due lati a est e sud-est, cantina sub. 11 a sud-ovest, corridoio comune di accesso a nord.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- in visura non è inserito il numero civico.

Regolarizzabili mediante: Adeguamento catastale mediante comunicazione.

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

A Pozzo d'Adda -località Bettola- a parte di edificio di edilizia civile, appartamento al piano terra composto da soggiorno cucina, bagno, camera e disimpegno con annessi giardino ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato.

L'immobile è situato nella frazione di Bettola a circa 1,5 km da Pozzo d'Adda. Il borgo ha prevalente destinazione residenziale, ed è stato edificato per lo più nella seconda metà del Novecento con tipologie edilizie semi-estensive alte due/tre piani. Tra i servizi sono presenti la scuola materna, il centro parrocchiale, la farmacia, la biblioteca.

Il borgo è attraversato dalla Strada Provinciale del Brembo che collega Cassina de' Pecchi con Vaprio d'Adda e dista circa 5 km dall'autostrada A4 Torino-Venezia.

Caratteristiche zona: urbana residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: urbane-residenziali

Importanti centri limitrofi: Inzago, Masate

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna, farmacia, chiesa parrocchiale, biblioteca

Attrazioni paesaggistiche: fiume Adda, alta Martesana

Attrazioni storiche/artistiche: Crespi d'Adda, Trezzo d'Adda, Vaprio d'Adda

Principali collegamenti pubblici: --

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 12-10-2017 veniva eseguito l'accesso congiuntamente al custode nominato che incaricava un fabbro di forzare la serratura del portoncino d'ingresso. L'appartamento si presentava arredato e probabilmente abitato, anche se libero al momento dell'accesso. Non è stato eseguito l'accesso forzato alla cantina, che quindi è stata visionata solo dall'esterno.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria con risposta in data 09/10/2017 non risultano registrati contratti di locazione a nome della debitrice per l'immobile oggetto di perizia.

La debitrice è di stato civile nubile (da atto di compravendita)

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volonatria;

A favore di Banca per La Casa S.p.A. con sede in Milano

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto dr. Pasquale Matarrese rep. 112939/23133 del 08/11/2007

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15/11/2007 ai nn. Gen. 172265 part. 45424

note: ipoteca erroneamente trascritta contro [REDACTED]

- Ipoteca volonatria;

A favore di Banca per La Casa S.p.A. con sede in Milano

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto dr. Pasquale Matarrese rep. 112939/23133 del 08/11/2007

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 25/11/2016 ai nn. Gen. 134632 part. 25302;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 11/05/2012 rep. 8997/2012

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 01/08/2012 ai nn. Gen. 80066 part. 54240,

note: pignoramento erroneamente trascritto contro [REDACTED]

- Pignoramento

A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 19/04/2017 rep. 16936/2017

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11/05/2017 ai nn. Gen. 55178 part. 35837;

4.2.3 Altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nelle date del 06/10/2017 e 08/03/2018

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.300,00 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Nel condominio non sono presente altre morosità oltre a quella relativa all'immobile per cui causa

Millesimi di proprietà: 84,2/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, immobile accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: certificato id n. 15177-000130/12 valido fino al 09/05/2022

Indice di prestazione energetica: 216,08 kwh/mq anno classe G

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 08/11/2007 a **attuale proprietaria**

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Pasquale Matarrese, in data 08/11/2007, nn. 112938/ 23132;

trascritto a Milano 2, in data 15/11/2007, ai nn. gen 172264 part 90776

contro [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 10/07/2003 a 08/11/2007

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda, in data 10/07/2003, n. 53888 rep

trascritto a Milano 2, in data 14/07/2003, ai nn. gen. 106744 part. 64151

contro [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 07/10/2002 a 10/07/2003

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda, in data 07/10/2002, nn. 50858/8539

trascritto a Milano 2, in data 11/10/2002, ai nn. gen. 124989 part. 72854

contro [REDACTED]

[REDACTED] per quota di metà ciascuno

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per quota di metà ciascuno

dal 10/07/1963 a 07/10/2002

In forza di atto di compravendita in data 10/07/1963 registrato a Cassano d'Adda il 16/05/1967 n. 2488 vol 133, confermato e ricevuto dal notaio Antonio Parimbelli di Bergamo, in data

19/07/1969, nn. 9114/4476

trascritto a Milano 2, in data 23/08/1969, ai nn. gen. 50845 part. 37936

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato costruito in data posteriore al 1° settembre 1967.

Numero pratica: n 66/2002 protocollo n. 5659

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione edificio residenziale

Rilascio in data 07/10/2002

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 10/04/2006 per CE 66/02 e successive varianti

Numero pratica: n 64/2003 protocollo n. 3890

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante alla 66/02

Per lavori: modifiche interne e esterne

Rilascio in data 03/02/2003

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 10/04/2006 per CE 66/02 e successive varianti

Numero pratica: n 46/2003 protocollo n. 1467

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: recinzione esterna

Rilascio in data 28/02/2003

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Unità immobiliare conforme agli atti di fabbrica depositati

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 55 del 16 novembre 2011
Zona:	- ambiti B1 di completamento residenziale (tav. 16)
Norme tecniche di attuazione:	
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

Descrizione: di cui al corpo **A) Abitazione di tipo civile [A2]**

A Pozzo d'Adda -località Bettola- appartamento al piano terra composto da soggiorno cucina, bagno, camera e disimpegno con annessi giardino ad uso esclusivo e vano cantina al piano interrato.

A parte di edificio di edilizia civile di 4 piani fuori terra edificato nel 2003, composto da n. 11 appartamenti oltre box e cantine al piano interrato e giardino condominiale.

L'edificio è libero su tutti i lati e ha pianta irregolare per meglio adattarsi alla forma del lotto. Ha copertura a doppia falda con manto in tegole e pluviali in rame, struttura in cemento armato e muratura in mattoni tipo porroton, solai in predal tipo misto, facciata intonacata di colore giallo chiaro, serramenti esterni in legno oscurati da tapparelle, balconi protetti da parapetto in muratura, soglie e davanzali in granito.

E' presente l'impianto citofonico, l'ascensore, l'impianto di riscaldamento è autonomo. Il condominio è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ..). Le parti comuni si presentano in ordine e in ottimo stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di relazione è posto al piano terra e vi si accede dagli spazi aperti condominiali (senza

entrare nella palazzina). Gli ambienti hanno affaccio unico a sud-est sul giardino in uso esclusivo. Si accede dal locale cucina-soggiorno (circa 11 mq.) e tramite un piccolo disimpegno si viene immessi nella camera (circa 13 mq) e nel bagno. I serramenti sono in legno con doppi vetri e tapparelle in plastica, protetti da inferriate. I pavimenti hanno rivestimento in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. I caloriferi sono in alluminio. Impianto elettrico e idraulico sono sottotraccia.

I locali hanno un'altezza netta di circa m. 2,75.

La cantina ha forma regolare e si presenta in ordine.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2003

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo. Le parti comuni e l'appartamento si presentano in ordine e ben tenute.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Idraulico: Esiste l'impianto idraulico. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento autonomo. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Ascensori: L'immobile dispone di ascensore. Non sono state fornite le relative certificazioni

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza: Superficie Esterna Lorda			
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138			
Superficie Esterna Lorda - La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).			
Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.			
La misurazione in mq. della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.			
<i>Tipologia superficie</i>	<i>Consistenza</i>	<i>D.P.R. 23 marzo 1998 n.138</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<u>Superficie principale</u>	40,26	100%	40,26
<u>giardino ad uso esclusivo</u>			
fino a mq. 40,26	29,74	10%	2,97
Locale cantina	6,00	25%	1,50

Tot. mq	76	45
----------------	-----------	-----------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Milano - Suburbana/FRAZ. BETTOLA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.450

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Milano - Suburbana/FRAZ. BETTOLA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.500

Valore di mercato max (€/mq): 1.700

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 14/03/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-monolocale-lombardia-pozzo%20d'adda-34752607>

Descrizione: Al secondo piano monolocale tagliato come un bilocale Composto da: ingresso su un ambiente cucina ampio; camera da letto matrimoniale o soggiorno. Sia la camera che la cucina affacciano su un balcone. L'appartamento è tenuto benissimo ed è in un condominio molto recente in ottime condizioni, servito da ascensore.

Indirizzo: Milano – Via Galileo Galilei n. 2

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 58.000,00

pari a 1.450,00 Euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari).

Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici

del registro; SUE; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari; documentazione condominiale.

8.3 Valutazione corpi:

8.3.1 Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella frazione di Bettola di € 1.700 al mq. Riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia (si veda più avanti) si ottiene un prezzo al mq. di circa € 1.400,00 per complessivi € 63.000,00 circa.

Coefficienti e punti di merito	
descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-5,00
Trasporto pubblico	-3
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
Facilità	1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da 10 ÷ 15 anni	-5,00
Livello manutentivo complessivo	
Normale Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	0
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
Non necessita di interventi di manutenzione nei prossimi 5 anni	0,00
Caratteristiche architettoniche	
pianta irregolare stanze di dimensioni ridotte	-5,00
Esposizione	
monoaffaccio	-1,00
Impianti	
certificati	0,00
	-18,00
	82%

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.700,00	45	€ 1.394,00	€ 62.730,00

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
principale	45,00	€ 1.400,00	€ 62.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.730,00
Valore corpo			€ 62.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>consistenza</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	76 mq	45 mq	€ 63.000,00	€ 63.000,00

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%)	€ 3.136,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.993,50
arrotondamento:	+ € 6,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 57.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 45.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Pianta - scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio (Geopoi)
- G. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- H. Documentazione condominiale
- I. Attestato Certificazione Energetica
- J. Dichiarazione di invio della relazione

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 11 pagine più allegati.

Data

16-03-2018

L'Esperto alla stima

Arch. Sabrina Greco