

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

FINO 2 Securitisation s.r.l.

contro:

I signori

N° Gen. Rep. 196 /2021

Giudice delle Esecuzioni:

DR. G. PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1 - SUBALTERNO 9 – A/2

E

LOTTO 2 - SUBALTERNO 48 – C/6

**Abitazione in
Via Quarenghi 40, Milano (MI)**

Esperto alla stima: ARCH. PAOLO MALCAUS
Email: studiomalcaus@gmail.com
Pec: malcaus.1419@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotto : 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio 120 ,particella 236 , sub. 9

Lotto : 002

Corpo: B

Categoria: Box [C/6]

Dati Catastali: foglio 120 ,particella 236 , sub. 48

2. Possesso

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotto : 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo sono presenti :
l'esecutato, moglie e, figlia e il Custode nominato dal Giudice

Lotto : 002

Corpo: B

Possesso: Al momento del sopralluogo sono presenti:
l'esecutato, moglie e, figlia e il Custode nominato dal Giudice

Dall' Agenzia delle Entrate di Legnano: **NON esistono contratti di locazione**

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotto : 001

Corpo: A

Accessibilità all' immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di unità immobiliare al primo piano e per la presenza dell'ascensore al piano, l'unità **risulta accessibile**.

Lotto : 002

Corpo: B

Accessibilità all' immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di unità immobiliare al piano seminterrato e per l'assenza dell'ascensore al piano il box **non risulta accessibile**.

Nota: si evidenzia che nella Normativa vigente le rampe di accesso al piano box possono avere una pendenza massima del 20% .

Accesso delle autoscale dei VVF massima pendenza 10%, ampiezza minimo ml 3,50.

Normativa Regione Lombardia pendenza massima pedonale 8%.



3. Creditori Iscritti

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotti : 001 e 002

Corpo: A e B

→ **Creditori Procedenti :** FINO 2 Securitisation s.r.l.

→ **Creditori Iscritti:**

- Alla data del 15.02.2022 nel sistema telematico del Tribunale di Milano risultano altri creditori iscritti ma **NON** intervenuti.

- PICK UP SRL

- LIBRA LTD

4. Comproprietari non eseguiti alla data del Pignoramento

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotti : 001 e 002

Corpo: A e B

Comproprietari non eseguiti: unico proprietario

5. Misure Penali

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotti : 001 e 002

Corpo: A e B

Misure Penali dai RR.II: Nessuna nota

6. Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotti : 001 e 002

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni:

Si rimanda alla “ Verifica Ispezioni e Trascrizioni ” (All. n°4)

7. Prezzo

Bene : Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Lotti : 001 e 002

Corpo: A e B

Valore di stima: € **308.500,00**

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 300.00000



**Bene in Milano
Lotto 001 e 002**

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, scala A ad uso abitazione .

LOTTI 001

Corpo A

Abitazione di tipo civile sita in Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Categoria catastale A/2:

appartamento: quattro locali , cucina e n° 2 servizio igienici composti da wc , bidet , lavabo e piatto doccia / vasca.

LOTTI 002

Corpo: B

Abitazione di tipo civile sita in Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151

Categoria catastale C/6:

box

Quota e tipologia del diritto:

██████████ **proprietà 1/1 alla data del Pignoramento**

Pignoramento: quota di 1/1 a favore del creditore precedente (si rimanda al fascicolo a parte
“*Verifica ispezioni e trascrizioni*”)

**Identificato in Catasto Fabbricati, alla data del Pignoramento, come segue:
intestazione:**

██████████ : proprietà 1/1



Descrizione corpo A:

Comune di Milano (MI)

Abitazione di tipo civile: foglio 120, particella 236 , sub.9 - Cat A/2, classe 7, consistenza vani 7 – **superficie catastale totale mq 146** totale escluse aree scoperte mq 134 - rendita €885,72, piano 1° scala A (dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 5.10.2021)

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

1. *VARIAZIONE del 04/04/2016 protocollo n. MI0152350 in atti dal 04/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 47419.172016)*
2. *VARIAZIONE del 27/07/1992 in atti dal 07/08/1997 CLASSAMENTO (n. 3753.3/1992)*
3. *COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993*

Coerenze del tutto in sol corpo da nord come dall'Atto di Provenienza a firma del Notaio dr. Mario Grossi del 1° febbraio 1993 :

A nord- est : parti comuni, vano scala , ascensore, mapp.236 sub.8
A sud-est : parti comuni
A sud-ovest : mappale 236 sub 18
A Nord -ovest : parti comuni

Descrizione corpo B:

Comune di Milano (MI)

Box : foglio 120, particella 236 , sub.48 - Cat C/6, classe 8, consistenza mq 18,00 – **superficie catastale totale mq 18** - rendita € 122,71, piano S1°
(dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 5.10.2021) ,

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

- 1 *VARIAZIONE del 27/07/1992 in atti dal 07/08/1997 CLASSAMENTO (n. 3753.3/1992)*
2. *COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993*

Coerenze del tutto in sol corpo da nord come dall'Atto di Provenienza a firma del Notaio dr. Mario Grossi del 1° febbraio 1993

Autorimessa :

A nord- est : mapp. 236 e 47
A sud-est : parti comuni
A sud-ovest : mappale 236 sub 49
A Nord -ovest : parti comuni, corsello di manovra

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l'unità immobiliare risultava conforme alla scheda catastale. **(All. n°3)**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona totalmente decentrata (zona Bonola).
Stato di conservazione sufficiente.

Area urbanistica:

Traffico locale con possibilità di parcheggio.

Indipendentemente dall'aggregato urbano sopra descritto la zona risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto sufficienti (MM in prossimità).

Principali collegamenti pubblici:

è **ben collegata** al sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Appena sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotti 001 e 002

Il Perito ha effettuato il sopralluogo in data 9.11.2021.

Alla data del sopralluogo, era presente il proprietario, la moglie e la figlia .

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare gli accertamenti dello stato dei luoghi attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il Perito ha accertato la **non l'esistenza** di un Contratto di Locazione per l'unità in oggetto. *(All. n°6)*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla Certificazione Notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 1, alla data 25.11.2021 per nominativi ed immobile con elenco dati, si riporta quanto segue:

1.1. 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:

_____ proprietà 1/1
(alla data del Pignoramento)

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



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

4.2.1. Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2009 - Registro Particolare 9936 Registro Generale 50824. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 29314/2009 del 05/08/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2009 – Registro particolare 12699 Registro Generale 61524. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2387/2009 del 09/09/2009 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:**

Trascrizione del 15/03/2021 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI MILANO. In data 18/02/2021 rep 307 a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL con sede a MILANO.

Contro :

1. [REDACTED] proprietà 1/1

Altre trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2001 – Registro Particolare 34644 Registro Generale 50889. Pubblico ufficiale LUCA TADDEO Repertorio 5048 del 30/07/2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE . ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' .
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 17/06/2006 – Registro Particolare 27080 Registro Generale 47724. Pubblico ufficiale PIEROTTI HELIO Repertorio 35433 del 29/05/2006 - ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/08/2007 – Registro Particolare 36209 Registro Generale 64425 . Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 14203/2001 del 15/10/2004. ATTO PER CASUA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2010- Registro Particolare 1693 Registro Generale 2477 . Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 94 del 30/10/2009 - ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.
Annotazione n. 307 del 16/01/2012 (CANCELLAZIONE).



2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotti 001 e 002

Spese condominiali:

Dai documenti in nostre mani e con particolare riferimento al rendiconto del fine anno prodotto dall'Amministratore a noi in data 29 novembre 2021, risulta un saldo di fine anno da pagare € 4,46. Importo che normalmente viene riportato nell'anno successivo nel bilancio di previsione spese. (All. n°7)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile salvo spazio interrato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: nessuna

Non risulta al Perito il documento relativo.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda al Certificato Notarile . (All. n°1)

6.1 Attuali proprietari (alla data del Pignoramento – 15.03.2021):

1. Al signor [REDACTED], gli immobili sono rispettivamente pervenuti in proprietà per Successione di [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 15/10/2004 registrata a MILANO reo 14203/2001 e trascritta il 17/08/2007 ai n. 64425/36209 regolata dal testamento olografo reg. a MI2 il 02/08/2001 notaio Zappulli rep. 5048 .

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà di [REDACTED]

2. Al de cuius [REDACTED] per 1/1 la piena proprietà per atto di vendita del 19/01/1993 notaio GROSSI di CORBETTA rep 78366 trascritto il 10/02/1993 ai n. 5010/3690 da GRASSETTO CASA S.P.A. con sede i n Padova.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'Atto di Provenienza a firma del Notaio Grossi Mario del 10 febbraio 1993

(All.2) riscontriamo:

- Convenzione di lottizzazione di cui all'Atto in data 9 febbraio 1989 n. 55484/5750 di repertorio a rogito Notaio Mario Grossi di Corbetta. Registrato ad Abbiategrasso il 16 febbraio 1989 , al n. 152 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 15 febbraio 1989 ai nn. 7774/5705.
- Concessione per opere edilizie n. 822 in atti municipali n. 235931/377/89 in data 8 maggio 1990, volturata a nome della Società “ GRASSETTO CASA S.p.A” in data 8 agosto 1990, n.1098, protocollo n. 211792/24430/90.

4.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Corpo: A

Alla data del sopralluogo (9.11.2021) l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai titoli edilizi di cui sopra.



Descrizione: di cui al punto A e B

LOTTE 001 e 002

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale di tipo civile.

Il fabbricato è provvisto di portineria.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo ad uso abitazione e box .

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico sita in Via Quarenghi 40 – Milano (MI) 20151.

Lotto 001

Categoria catastale A/2:

appartamento :quattro locali , con cucina e n° 2 servizio igienici composti da wc , bidet , lavabo e piatto doccia / vasca.

Lotto 002

Categoria catastale C/6:

Box : mq 18,00

Caratteristiche descrittive corpo A, lotto 1:

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

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale /tipologia: cemento armato - (verosimilmente)

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato – (verosimilmente)

Travi (struttura): materiale della copertura : cemento armato – (verosimilmente)

Solai (struttura): solai : laterocemento – (verosimilmente)

Muratura (struttura): tamponamento in forati - non portante con camera d'aria– (verosimilmente) -



Copertura (struttura e rivestimento):

Parzialmente in falda con recupero abitativo del sottotetto

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: in legno
Condizioni : buone

Infissi esterni (componente edilizia):

Tipologia: in legno (taglio termico)
Condizioni: buone
Protezioni esterne: avvolgibili in alluminio

Plafoni(componente edilizia):

materiale: intonaco
Stato di conservazione a vista (S.d.C.) : buono

Pareti (interne):

materiale: forati ed intonaco
Stato di conservazione (S.d.C.) : buono

Rivestimento (componente edilizia):

Lotto 001

• Bagno n°1 : composto da 4 elementi: lavabo , vaso, bidet e piatto doccia.

rivestimento h ml 2.30, ceramica piastrelle cm 33x33

• Bagno n°2 : composto da 4 pezzi: lavabo , vaso, bidet e vasca.

rivestimento h ml 2.30, ceramica cm 33x33

• Cucina:

rivestimento h ml 2,30 , piastrelle ceramica cm 33x33

Stato di conservazione (S.d.c.) : buono



Pavimenti
(componente edilizia):

Lotto 001

- Bagno n°1: composto da 4 elementi: lavabo , vaso, bidet e piatto doccia.
pavimento: ceramica piastrelle cm 33x33
- Bagno n°2: composto da 4 elementi: lavabo , vaso, bidet e vasca.
pavimento: ceramica piastrelle cm 33x33
- Cucina:
ceramica piastrelle cm 33x33 colore chiaro;

Portone di primo ingresso
(componente edilizia):

Stato di conservazione (S.d.C.) : buono
Tipologia: porta blindata
Stato di conservazione (S.d.C.) : buono

Antenna collettiva
(componente edilizia):

tipologia: autonomo
Condizione: funzionante
Certificazione = **non conosciuta**

Antifurto (componente edilizia):

Tipologia: non presente

Gas (impianto):

alimentazione: gas metano
condizioni: funzionante
certificazione: **non pervenute**

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia
condizioni: funzionante
Certificazione: **non pervenute**

Fognatura (impianto):

Fognatura: Verosimilmente collegato al collettore generale
Condizioni: **non ispezionabile**



<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Impianto non riscontrabile
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: video condizioni: funzionante Certificazione: non nota
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Bagno completo di quattro elementi ; rubinetteria consunta Certificazioni: non note
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo caloriferi in ghisa
<i>Ascensore (impianto):</i>	Si – non adeguato alla Normativa vigente (min. ml 1,50 x 1,50)
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	Solo n°1 split
<i>Rivestimento facciata fabbricato su strada (componente edilizia):</i>	A civile, intonaco tinteggiato
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Condominiale
<i>Portone di ingresso:</i>	Sufficiente
<i>Portineria :</i>	Si
<i>Stato di conservazione interna del bene:</i>	buono
<i>Stato di conservazione E manutenzione parti comuni:</i>	accettabili



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie “lorda commerciale” dell’unità, è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Lotto 001

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	134,00	100%	134,00
Balcone	sup lorda di pavimento	12,00	-	12,00
TOTALE		146,00		146,00

Lotto 002

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Box	Sup. lorda di pavimento	18,00	100%	18,00
TOTALE		18,00		18,00

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**5.1. Criterio di stima:**

La valutazione dello stabile e dell’unità immobiliare prende in considerazione le sotto elencate voci ed l’incidenza delle stesse.

- STABILE – identificazione qualità
 1. Ubicazione
 - Anno di costruzione dell’immobile : **1993**
 - Anni di eventuali ristrutturazioni
 - Anni di eventuali ricostruzioni parziali
 - Qualità della manutenzione
 - Interventi di manutenzione
 - Interventi di manutenzione straordinaria –
 - Servizio di portineria
 - Presenza o meno di box e/o posti auto
 - Fenomeni di cedimenti strutturali
 - Edifici confinanti
 - Copertura piana, a falde o altro
 - Servizi di quartiere
 2. Zona urbanistica
 - Qualità degli edifici limitrofi e di zona
 - Qualità degli impianti e loro vetustà
 - Stato di conservazione dell’edificio,



- delle parti comuni e serramenti di facciata
- Stato di conservazione delle scale
- Stato di conservazione degli ascensori
- Numero di unità abitative per piano
- Autoclave e piani interrati
- Numero piani
- Presenza di sottotetto ad uso solaio

- UNITA' IMMOBILIARE
 - Metratura
 - Piano
 - Esposizione
 - Qualità delle finiture
 - Tipologie degli impianti
 - Altezza netta dei locali
 - Sistema di sicurezza
 - Coibentazione acustica
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura piana
 - Rapporto ultimo piano con soprastante copertura in falda
- 3. Presenza di lesioni ricorrenti di tipo strutturale
- 4. Infiltrazioni dalle facciate e/o dalla connessione muro/serramento
- 5. Qualità dei serramenti:
 - taglio termico in serramento in alluminio
 - taglio termico in serramento legno/alluminio
 - serramento in legno e vetro semplice
 - serramenti in legno non revisionati
 - Qualità delle porte interne
 - Arredi fissi: mobili cucina di proprietà
 - Accorgimenti tecnici ed estetici
 - Porta/e blindate di accesso all'unità

Sulla scorta delle voci esaminate, si provvede alla stima dell'unità immobiliare.

5.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella micro zona; Borsino Immobiliare di Milano,
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio –

Sulla scorta delle informazioni già indicate e sullo stato di conservazione dell'unità e dell'edificio, di seguito il tabulato dei valori economici.



5.3. Valutazione corpo: Lotto 001 a nuovo e a Norma**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo civile [A/2]	143,00	€/mq 1.700- €/mq2.200 €/mq 2.000,00	€ 286.000,00
TOTALE	143,00	€/mq 2.000,00	€ 286.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €286.000,00.

Valore corpo €286.000,00.

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero €286.000,00.

B

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box [C/6]	18,00	€/mq 1.250,00	€ 22.500,00
TOTALE	18,00	€/mq 1.250,00	€ 22.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €22.500,00.

Valore corpo €22.500,00.

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 22.500,00.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione	143,00	€ 286.000,00	€ 286.000,00
Lotto2	Box	18,00	€ 22.500,00	€ 22.500,00
TOTALE				€ 308.500,00



Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, lo 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.

Di seguito gli adeguamenti e correttivi di stima

5.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore: 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze
costi/oneri catastali: non ricorre.

LOTTO 1 e 2 € 293.075,00

Valore dell'unità	€293.075,00
--------------------------	--------------------

5.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato :

Valore immobile al netto delle decurtazioni come già segnalato **€ 300.000,00**

Con osservanza
Milano 16.02.2022

l'Esperto nominato
Arch. P. Malcaus

