Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **801/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2018 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Categoria: C/6
   Dati Catastali: foglio 1, particella 375, subalterno 60

2. **Stato di possesso**
   Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Possesso: Utilizzato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titulo"

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Creditori Iscritti:

5. **Comproprietari**
   Beni: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Comproprietari: – proprietà per l'Area

6. **Misure Penali**
   Beni: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

   Lotto: 001

   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via degli Alpini 48/C - Buccinasco (Mi) - 20090

Lotto: 001

Corpo A
Prezzo da libero: € 13.500,00
Prezzo da occupato: € 9.500,00

Poiché risulta utilizzato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titulo", può considerarsi libero al decreto di trasferimento, pertanto:
il prezzo a base d'asta suggerito è di € 13.500,00.

Beni in **Buccinasco (Mi)**
via degli Alpini 48/C

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in via degli Alpini 48/C a Buccinasco (MI)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **(residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – proprietà superficiaria**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/2 di **(residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – proprietà superficiaria**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
Comune di Buccinasco – proprietà per l'Area

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: autorimessa di 14 mq a piano seminterrato,
Foglio 1, particella 375, subalterno 60;
indirizzo via degli Alpini 48/C, piano S1, comune di Buccinasco, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq., rendita € 43,38.

Derivante da:
Scrittura privata a cura con sottoscrizione autenticata del notaio Enrico Lainati di Milano in data 13/05/2009, rep. n. 29756/13008, trascritto a Milano 2 in data 08/06/2009 ai nn. 68268/40871

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,36 (comprensivo anche del corpo B)
Confini:
Autorimessa:
Nord: vano scala comune;
Est: corsello comune;
Sud: altra proprietà;
Ovest: terrapieno.

Note sulla conformità catastale: non è stata rilevata alcuna irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
Quartiere alla periferia est di Buccinasco, comune ubicato a sud-ovest di Milano.
Il quartiere è un misto di residenze e commerciale.
Le zone limitrofe sono caratterizzate da aree verdi e agricole.

Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: mista a traffico regolare con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: chiesa (ottimo), servizi sanitari (ottimo), negozi di prima necessità (buono), grande distribuzione (ottimo), verde (ottimo), scuole (buono), impianti sportivi (buono);
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole.
Importanti centri limitrofi: nulla in particolare
Attrazioni paesaggistiche: Naviglio
Attrazioni storiche: chiese e cascine in zona
Principali collegamenti pubblici: autobus n. 351 nella via, che fa da collegamento con la stazione MM2 di Romolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Buccinasco (Mi), via degli Alpini 48/C
Occupato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titulo", in quanto non risultano contratti registrati relativi all'immobile (gli unici due contratti segnalati dall'Agenzia delle Entrate e riferiti al sig. , sono stati stipulati in data antecedente all'acquisto dell'immobile, pertanto non possono essere a questo riferiti).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro e ;

Derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 153.306,13; Importo capitale: € 127.755,11 ;
Registrato a Monza in data 04/10/2013 ai nn. 13479; Trascritto a Milano 2 in data 05/11/2013 ai nn. 99166/17498

Costo indicativo per la cancellazione: € 700
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro e ;

Derivante da: decreto ingiuntivo
Registrato a Milano in data 21/03/2017 ai nn. 13386; Trascritto a Milano 2 in data 07/04/2017 ai nn. 40784/26503;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

Dati precedenti relativi al corpo: A

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A
sito in Buccinasco (Mi), via degli Alpini 48/C
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 150,00 circa
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 150,00.
In riferimento alle unità oggetto di esecuzione
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna
Millesimi di proprietà: 8,36
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria
Indice di prestazione energetica: -
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
(1/1)
Proprietario ante ventennio al **30/11/1991**.
Proprietario del terreno. (Foglio 1, Part. 375, ex 350, ex 35)

Titolare/Proprietario:
(1/1)
dal 30/11/1991 al 09/03/1998.
In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 30/10/1991, ai nn. 137281; trascritto a Milano 2, in data 11/12/1991, ai nn. 95343/69311.
Proprietario del terreno.

Titolare/Proprietario:
. (1/1)
dal 09/03/1998 al 19/12/2000.
In forza di atto di fusione di società a rogito del notaio Cecala Luigi di Milano, in data 19/12/2000, ai nn. 8843; trascritto a Milano 2, in data 24/01/2001, ai nn. 6953/4935; e successivo atto in retti-

fica a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 15/05/2007, ai nn. 15532/6928; trascritto a Milano 2, in data 29/05/2007, ai nn. 80886/42604.
Proprietario del terreno.

Titolare/Proprietario:
Borghetto Soc. Coop. a r.l. (1/1)
dal 19/12/2000 al 17/06/2008.
In forza di atto di trasformazione di società a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 09/03/1998, ai nn. 212846; trascritto a Milano 2, in data 17/03/1998, ai nn. 19341/14205.
Proprietario del terreno.

Titolare/Proprietario:
(1/1) proprietario dell'area
dal 17/06/2008 al 17/06/2008.
In forza di giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 17/06/2008, ai nn. 32650/10627; trascritto a Milano 2, in data 25/06/2008, ai nn. 81968/45808.

Titolare/Proprietario:
(1/1) proprietà superficiaria
dal 17/06/2008 al 13/05/2009.
In forza di giusta cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 17/06/2008, ai nn. 23650/10627; trascritto a Milano 2, in data 25/06/2008, ai nn. 81969/45809.
Costruttore.

Titolare/Proprietario:
(1/2) e (1/2) - proprietà superficiaria
dal 13/05/2009 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di scrittura privata, a rogito del notaio Lainati Enrico di Milano, in data 13/05/2009, ai nn. 29756/13008; trascritto a Milano 2, in data 08/06/2009, ai nn. 68268/40871.

Dati precedenti relativi al corpo: A

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile sito in **via degli Alpini 48/C** a **Buccinasco (Mi):**

Numero pratica: PDC/1/2006
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: costruzione di boxes interrati
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/01/2006 al n. di prot. 453
Abitabilità/agibilità in data: rilasciata in data 25/03/2009 prot. Gen. 5570

DIA in variante
Presentazione in data 21/09/2007

Dati precedenti relativi al corpo: A

7.1 ***Conformità edilizia:***

Note sulla conformità edilizia: nulla da segnalare
Dati precedenti relativi al corpo: A

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Autorimessa [C6]

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	servizi pubblici e di interesse pubblico e generale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi art. 10 NTA PdS
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Nessuna.
Dati precedenti relativi al corpo: A

Note aggiuntive:
A seguito di convenzione stipulata con il Comune di Buccinasco in data 06 luglio 1992 n. 105635/7156 di rep. A cura del notaio Ripamonti, trascritta a Milano 2 il 20/07/1992 ai nn. 59746/41970, modificata in parte con atto a cura del Notaio Tarsia il 09 dicembre 1998 n. 389990/17021 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 29/12/1998 al n. 48272, trascritto a Milano 2 il 29/12/1998 ai nn. 107047/76541, integrata con atto in data 13 luglio 2005 n. 3745/1868 di rep. a cura del notaio Lainati, registrato a Milano 2 il 29/07/2005 al n. 10382 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 01/08/2005 ai nn. 120365/62449 e 62450/120366, il Comune di Buccinasco ha costituito il diritto di superficie a favore della Società Naviglio Estate s.r.l. nel sottosuolo dell'area pubblica censita al catasto terreni di detto comune al Foglio 1, Mappale 375 per anni 90 a decorrere dalla data di stipula della convenzione e precisamente dal 13 luglio 2005.
Attualmente è in corso una mediazione con il Comune di Buccinasco per rivedere la convenzione attuale, così come dichiarato dall'amministratore del manufatto architettonico.

Descrizione: di cui al punto **A**

Box nel sottosuolo posto al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **(residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – proprietà superficiaria**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

1/2 di **(residente in: VIA G. ROSSA 14 - BUCCINASCO - MI) – proprietà superficiaria**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:
Comune di Buccinasco – proprietà per l'Area

Superficie complessiva di circa mq **16,00**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2006
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: discreto/buone
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso si trova in condizioni discreto/buone.
Risulta lievemente danneggiata da atti vandalici la basculante.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **discreto/buone** - Note: In riferimento all'accesso carrabile.
Infissi esterni	tipologia: **basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **discrete** - Note: In riferimento all'accesso al box
Pavim. Esterna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discreto/buone** - Note: In riferimento ai corselli
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **discreto/buone** - Note: In riferimento al box
Plafoni	materiale: **cemento a vista** condizioni: **normali**
Rivestimento	ubicazione: **box** materiale: **blocchetti svizzeri a vista** condizioni: **discreto/buone**

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **normali** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **rispettoso delle vigenti normative** conformità: **non esibita ma presente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI (Esiste la dichiarazione per l'impianto condominiale)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI L'amministratore dispone della documentazione aggiornata

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Contratto manutenzione	secondo le normative vigenti
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 08.01.2018:
- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	15,80	1,00	15,80
		15,80		**15,80**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2017

Zona: Buccinasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Ambiente:
Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 – 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano riferendosi ai prezzi di immobili con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

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

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Osservatorio del mercato Immobiliare:
valore min. 950 Euro/mq e valore max. 1.300 Euro/mq;
Agenzie immobiliari:
valore min. 16.000 Euro e valore max. 27.000 Euro;
Borsino Immobiliare:
valore min. 900 Euro/mq e valore max. 1.171 Euro/mq;
Altre fonti di informazione:
Aste giudiziarie nel comune di Milano per immobili simili:
valore min. 1.000 Euro/mq e valore max. 1.500 Euro/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Poiché il debitore esecutato ha solo la **proprietà superficiaria del bene,**

e poiché il valore di compravendita dell'immobile soggetto a convenzione è stato di € 20.000, si è proceduto prima di tutto alla determinazione del prezzo dell'immobile sul libero mercato, tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi: si ritiene congruo un valore di € 1.170,00 al mq per il box.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
box	15,80	€ 1.170,00	€ 18.486,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 18.486,00
Valore corpo	€ 18.486,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.500,00

Si è poi proceduto alla determinazione del prezzo del diritto di superficie tramite l'utilizzo del software sul sito Rivaluta.it per il calcolo del valore attualizzato, tenendo conto dell'aggiornamento degli indici ISTAT e della vetustà dell'immobile.
Si è così calcolata la soglia del prezzo di € 24.363,48, quale prezzo massimo di vendita possibile per il diritto di superficie attualizzato.
Una volta calcolato il valore di diritto e quota, si è calcolato il valore del diritto di superficie, verificando che il valore ottenuto non fosse superiore a quello massimo di vendita ottenuto precedentemente.
Qui di seguito si calcola il valore attuale di tale diritto per l'immobile:
18.500 x 0,80 = 14.800 : 90 = 164,44 x 87 = 14.306,66 ≈ € 14.500

Corpo A

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%)	€ 725,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :

Corpo A

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.475,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 9.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 13.500,00

Poiché il Corpo A risulterebbe utilizzato dalla figlia dei debitori esecutati "sine titulo", può considerarsi libero al decreto di trasferimento; pertanto
il prezzo a base d'asta suggerito è di € 13.500,00.

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi

Milano, 09 aprile 2018