

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA ATENE 7 - MILANO**

contro: [REDACTED] **S.A.S. di** [REDACTED]

creditore intervenuto: **Agenzia delle Entrate - Riscossione**

N° Gen. Rep. **364/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/06/2018 ore 10:15**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Categoria: Appartamento di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 237, particella 102, subalterno 6

2. Stato di possesso

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Creditori Iscritti: Condominio via Atene 7, Milano - Agenzia delle Entrate.

Creditori Iscritti non intervenuti: Banca di Legnano S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Corpo: Appartamento e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via privata Atene 7 - Milano (MI) - 20132

Lotto: 1

Prezzo da libero: € 87.500,00

Prezzo nell'ipotesi di occupato: € 70.000,00



LOTTO: 1 – APPARTAMENTO

Beni siti in **Milano (MI)**
via privata Atene civico 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo civile [A3] con annesso vano cantina, sita in Milano, via privata Atene 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] - Piena proprietà

P.IVA: [REDACTED] - Sede: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] S.A.S. di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - P.IVA [REDACTED] - Proprietà 1/1
foglio 237, particella 102, subalterno 6, indirizzo via privata Atene 2, piano 2-S1, comune
Milano, categoria A/3, Z.C. 3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 59 mq, rendita € 604,25

Derivante da:

Costituzione in atti dal 10/09/1990 (n.50395/1986).

Millesimi di proprietà: 106,48/1000
di gestione: 100,26/1000

Confini (da nord in senso orario):

- appartamento: appartamento di terzi e vano scala, cortile, altra prop., via Atene.
- cantina: cantina di terzi, altra prop., cantina di terzi, cortile comune.

Conformità catastale:

Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Milano, in via Atene civico 7, in zona 2 di decentramento urbano.

Via Atene è una via privata a senso unico di marcia che si estende tra via Padova e Largo Tel Aviv. Il quartiere, che sorge nella periferia Nord di Milano, ha una connotazione prevalentemente residenziale. E' caratterizzato da edifici di tipo economico/popolare che si presentano in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. E' servita dalla linea di superficie ATM autobus n°56. Nelle vicinanze dell'edificio (a circa 700 metri) è presente la fermata della Metropolitana Milanese "Cimiano (Linea verde).

L'importanza viabilistica delle vicine via Padova e via Palmanova, accrescono il valore immobiliare della zona, che comunque non si può certo definire di pregio poiché di fatto la zona risulta una delle più multietniche di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto, con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linee urbane di superficie (50 m), Metropolitana M2 - fermata Cimiano (700 mt)

Servizi offerti dalla zona: Negozi per la vendita al dettaglio, uffici pubblici in genere, scuole elementari, medie e asilo, Liceo artistico "Caravaggio", Supermercato discount Penny Market.

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile libero.

In data 15/02/2018 lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

Al sopralluogo è intervenuto il sig. [REDACTED] socio accomandatario della Soc. [REDACTED] S.a.s., il quale ha consentito l'accesso al bene pignorato.

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava disabitato, privo di mobilia, senza corrente elettrica e con la fornitura del gas sospesa.

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa la Soc. [REDACTED] S.a.s. o i suoi soci accomandatari.

Tutto ciò premesso, l'immobile in esame è da considerarsi libero da stati occupativi.

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 volontaria annotata a favore della Banca di Legnano S.p.a. contro la soc. [REDACTED] S.R.L. derivante da concessione a garanzia di mutuo per la complessiva somma di € 2.000.000,00 trascritta presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 19/05/2006 ai nn. 39228/8181.

Annotazione all'iscrizione: Frazionamento in quota dell'ipoteca relativa all'unità



immobiliare oggetto del pignoramento (sub. 2 del mappale 102 del foglio 237).
 importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 35.000,00;
 a rogito notaio [REDACTED] di Milano in data 22/07/2008 ai nn. 81115/17238
 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 04/08/2008 ai nn.
 49193/8403.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO VIA ATENE 7 – MILANO contro [REDACTED] S.A.S. DI [REDACTED] derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 05/02/2014 ai nn. 1290 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 06/06/2014 ai nn. 28024/20764;

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:

Stabile Amministrato da: Studio Ambrosia Tel. 02/45.47.87.61

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.500,00

Spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 5.000,00 circa

Millesimi di proprietà: 106,48/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si richiamano i principali patti speciali descritti nell'atto di provenienza, al quale si fa espresso riferimento per l'elenco completo.

- È stata concessa al proprietario dell'unità immobiliare al piano sottotetto la facoltà di trasformare a sua cura e spese il sottotetto al mappale 102/701 in una o più unità abitative, di montare ponteggi sulle facciate senza richiedere alcuna autorizzazione al Condominio, di eseguire nuove aperture in facciata, nel tetto, creare abbaini, balconi e/o terrazzi in falda, modificare l'inclinazione e l'altezza del tetto anche eseguendo un tetto piano da utilizzarsi a terrazzo, aprire o chiudere porte su parti comuni, modificare il vano scala di accesso nonché allacciarsi gratuitamente agli impianti condominiali esistenti e/o spostare eventuali impianti comuni transitanti nel sottotetto, **senza indennizzo e senza chiedere alcuna autorizzazione agli altri condomini.**

- Tutti i condomini si obbligano a consentire ai condomini che ne facciano richiesta, il passaggio, anche nei muri di loro proprietà, di canne fumarie, canne d'esalazione, condotte di scarico acque chiare e scure, di carico acqua potabile e di canalizzazione di impianti elettrici.

Attestazione Prestazione Energetica: L'attestato di Certificazione Energetica in originale risulta ad oggi irreperibile. E' presente una copia del documento allegata all'atto di provenienza con validità fino al 13/07/2019 che attesta l'unità immobiliare in classe G.

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al trentennio l'intero stabile di via Atene, 7 in Milano risultava di proprietà dei seguenti soggetti:

- sig. [REDACTED] - CF [REDACTED] - piena proprietà quota 1/2
- sig.ra [REDACTED] - CF [REDACTED] - piena proprietà quota 1/2;

In virtù di titoli anteriori al trentennio (con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 20/09/1960 rep. 17718/1973, hanno acquistato dal sig. [REDACTED] l'area di via Atene 7 subentrando alla licenza edilizia n.334 del 14/09/1960 relativa alla costruzione del fabbricato in esame).

Proprietà dell'intero stabile di via Atene, 7 in Milano dal 19/05/1991 al 30/01/2006:

- sig.ra [REDACTED] - piena proprietà quota 1/2
- sig.ra [REDACTED] - piena proprietà quota 1/2;

In virtù di successione in morte del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritta in data 01/09/2001 nn. 54525/37643, con espressa rinuncia del coniuge del de cuius [REDACTED] (atto di rinuncia di eredità a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 07/11/1991 rep. 31486/1524). **Accettazione tacita della suddetta eredità trascritta il 05/03/2018 nn. 16531/11362.**

Proprietà dell'intero stabile di via Atene, 7 in Milano dal 30/01/2006 al 23/06/2010:

- soc. [REDACTED] S.r.l. - P.IVA [REDACTED] - piena proprietà quota 1/1

In virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Milano in data 30/01/2006 rep. 77549/15303 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 01/03/2006 nn 15915/8679.

Proprietà dell'unità immobiliare in esame dal 23/06/2010 a oggi:

- soc. [REDACTED] S.A.S. DI [REDACTED] - P.IVA [REDACTED] - piena proprietà quota 1/1

In virtù di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 23/06/2010 rep. 37552/16338 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1 in data 01/07/2010 nn 39376/24995.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo e numero pratica: **Licenza Edilizia n.3344/60 del 14/09/1960**

Intestazione: sig. [REDACTED]

Oggetto: Costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso abitazione.

Rilascio in data 14/09/1960

Tipo e numero pratica: **Licenza Edilizia n.3327/63 del 09/12/1963**

Intestazione: sig.ri [REDACTED]

Oggetto: Costruzione di fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso abitazione, magazzini nel seminterrato con annessa autorimessa.

Presentazione in data 29/01/1962

Rilascio in data 09/12/1963

Tipo e numero pratica: **Concessione in Sanatoria n. 19789798 del 20/11/1998**

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: Abbassamento della quota cortile con realizzazione di un box e cantina, modifiche interne ai piani terra, primo, secondo e terzo. Spostamento muro perimetrale verso strada la piano terzo e realizzazione di un ripostiglio sul balcone.

Domanda di Condono presentata il 27/06/1986

Rilascio Concessione in Sanatoria in data 20/11/1998



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A3]**

In sede di sopralluogo non si riscontrano difformità tra lo stato rilevato e l'ultimo stato legittimato con Concessione in Sanatoria del 20/11/1998.

Per quanto sopra si dichiara la regolarità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Appartamento di tipo civile [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 16 del 22/05/2015
Zona omogenea:	TUC: Tessuto urbano consolidato di recente formazione
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR): Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2)
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

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Appartamento e cantina di tipo civile [A3]** di cui al punto **Appartamento e cantina**

Il bene in esame è ubicato all'interno di un piccolo stabile edificato nei primi anni '60 composto da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, oltre al piano seminterrato adibito a magazzino. Complessivamente è costituito da circa 10 unità immobiliari.

L'edificio è dotato di una piccola area cortilizia interna in cui insistono su corpo staccato le cantine e un box auto.

Non è presente il servizio di portineria.

Le facciate prospicienti via Atene sono rivestite in piastrelle, e si presentano in discreto stato di manutenzione. Quelle rivolte verso il cortile interno sono intonacate al civile e necessitano di intervento di manutenzione.

Lo stabile è privo di impianto ascensore.

Il bene pignorato consiste in un bilocale al secondo piano, senza ascensore.

L'appartamento si compone di un modesto disimpegno di distribuzione dal quale è possibile accedere a soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e ripostiglio.

E' dotato di un balcone prospiciente via Atene e un balconcino con affaccio rivolto verso il cortile interno.

Si rileva la presenza di intonaci fortemente ammalorati sull'intradosso della soletta di copertura del balcone lato strada, in corrispondenza dello spigolo laterale. Il degrado ha già provocato la caduta di piccole porzioni dello strato di finitura visibili sul pavimento del balcone.

L'altezza interna è pari a 2,9m.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali considerata al 100%; Superficie occupata dai muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; Superficie balconi considerata al 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
Balconi	sup lorda di pavimento	6,50	0,30	1,95
		61,50		56,95

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Comune: Milano

Zona: Periferica / Monza, Crescenzago, Gorla, Q.re Adriano

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.750,00

Accessori: Cantina

Locale cantina in corpo staccato ubicato al piano terreno nel cortile interno. Trattasi di un locale adibito a deposito con finiture interne al rustico, privo di corrente elettrica. Il locale misura in pianta circa 1 x 1,6m, per una superficie complessiva di circa 1,6mq. L'altezza interna è di circa 2,2m.

Valore a corpo: 1.000,00 €

Impianto elettrico: presente

Epoca di realizzazione/adequamento: ante 1967

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione fornita dall'esecutato

Impianto di riscaldamento: presente

Tipologia di impianto: centralizzato a metano

Stato impianto: non conosciuta

Potenza nominale: non conosciuta

Epoca di realizzazione/adequamento: non conosciuta

Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione fornita dall'esecutato

Impianto di condizionamento e climatizzazione: non presente



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

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento e cantina. Appartamento di tipo civile [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e cantina	56,95	€ 1.600,00	€ 91.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.120,00
Valore corpo			€ 91.120,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 92.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo civile [A3]	56,95	€ 92.120,00	€ 92.120,00

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%)	€ 4.606,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.	



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.514,00
--	-------------

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato":	€ 70.000,00
---	-------------

<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di "libero" (arrotondato):</u>	<u>€ 87.500,00</u>
--	---------------------------

Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetria catastale e visura;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Titolo di provenienza;
- All. 5: Regolarità Edilizia:
 - Atti di fabbrica (licenza edilizia del 1960 e variante del 1963);
 - Condono Edilizio (concessione edilizia in sanatoria del 1998).
- All. 6: Certificati anagrafici;
- All. 7: Corrispondenza ricevuta dall'Amministrazione condominiale;
- All. 8: Documentazione fotografica;
- All. 9: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

Data generazione:
14-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)

