

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

R.G.E. n.° 145/2018

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini
Custode Giudiziario: Avv. C. Delfino

ELABORATO PERITALE
Immobile in Gessate (Mi), Viale Europa n.° 41, scala 1
Appartamento al 4° piano con cantina

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



**Bene immobile sito in Gessate , Viale Europa n.° 41, scala 1
Appartamento al piano 4° con cantina**

Foglio 7, mapp. 259, sub. 12

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:

A. Appartamento (A/3) sito in Gessate, Viale Europa n.° 41, scala 1

– appartamento ad uso abitazione posto al 4° con cantina

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 80 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

proprietà per ½ a

proprietà per ½ a

Identificato al Catasto:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gessate, come segue:

- Foglio 7, mappale 259, sub.12, Viale Europa n.° 19, piano 4°-S1, categoria A3, classe 4, vani 4, rendita catastale €. 289,22.

I confini in contorno da nord in senso orario sono:

dell'appartamento: proprietà di terzi, viale Europa, proprietà di terzi ed enti comuni, cortile comune;

della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, parti e cortile comune.

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

Millesimi spettanti dal Regolamento di Condominio in ragione di 28,65.

Conformità catastale:

Si segnala che, una volta sanate le lievi difformità di natura catastali riscontrate (delle quali si dirà più avanti) , sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Ventennale:

- Agli esecutati l'immobile pervenne in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] a Milano in data 10 febbraio 2006 rep.n. 18698/3836 e trascritto il 25 febbraio ai nn. 28429/14233 , da [redacted] proprietà per l'intero in regime di comunione legale;
- ai signori [redacted] l'immobile pervenne in virtù di successione legittima in morte di [redacted] (risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 25/02/2006 ai nn. 28428/14232)
- ai signori [redacted] l'immobile pervenne in virtù dell'atto di compravendita de Notaio [redacted] di Milano in data 27/06/1988 rep. n. 144015/7955 da [redacted] proprietà per ½ ciascuno in comunione legale.

b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:

L'immobile è situato nel centro di Comune di Gessate , caratterizzato dalla presenza di attività commerciali , servizi pubblici, scuole e verde privato.

Molte le zone disponibili di parcheggio pubblico.

Viale Europa è una via a doppio senso di marcia con poco traffico.

L' appartamento fa parte di un condominio di tipo economico con affaccio su strada con 6 piani fuori terra; è composto da un ingresso , una cucina , due camere da letto, un bagno e due balconi; di pertinenza una cantina al piano interrato.

L' appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 80 circa** (dei quali mq. 65 di superficie coperta, 9 mq di balconi e 6 mq di cantina) che corrisponde ad una superficie commerciale complessiva di mq. **68,75** circa.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 145/2018

Caratteristiche della zona: centrale

Area urbanistica: residenziale, commerciale con buona possibilità di parcheggio pubblico.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche nelle vicinanze: nessuna

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali, scuole primarie e secondarie, asili, Chiesa e oratorio, campi sportivi.

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24 ottobre 2018 in presenza del sig. [REDACTED] per il custode giudiziario Avv. C. Delfino, e del sig. [REDACTED]

[REDACTED] immobile risulta occupato senza titolo di sig. [REDACTED] con la propria famiglia (di cui due figli minori a carico). In allegato stato di famiglia.

Si ritiene perciò l'immobile **libero**. Verrà comunque indicato in perizia, come richiesto dal quesito, il valore di mercato sia libero che occupato.

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

Convenzioni matrimoniali e d'assegnazione casa coniugale: nessuna;

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria** trascritta a Milano 2 in data 25 febbraio 2006 ai nn. 28430/6532 a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Milano il 10 febbraio 2006 rep. n. 18699/3837 a favore della [REDACTED] con sede in Roma, c. fisc. [REDACTED] e contro i debitori, capitale €. 160.000, per un totale di €. 320.000, durata 30 anni;
- **Pignoramento:** trascritto a Milano 2 in data 13 febbraio 2018 ai nn. 18109/11834, a favore di Società [REDACTED] c. fisc. [REDACTED] contro i debitori per la somma di €. 152.529,69 e gravante sull'immobile oggetto di pignoramento;

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno .

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da sopralluogo effettuato sono state riscontrate criticità che limitano l'accesso ai soggetti diversamente abili quali: presenza di dislivelli con gradini per l'accesso alle parti condominiali e all'ascensore, dimensioni dell'ascensore, dimensioni e assetto distributivo del bagno.
- Pratiche edilizie: l'immobile in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Gessate il 10 giugno 1963 al n. 1439 ; non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o permesso di costruire.
- Conformità urbanistico-edilizia: si dichiara la conformità edilizia e urbanistica.
- Attestazione di Prestazione Energetica: l'unità immobiliare qui descritta è priva di Attestazione di Prestazione Energetica.
- Conformità catastale: dal rilievo dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia si è riscontrata una lieve incongruenza e imprecisione nella disposizione e nel disegno del tavolato di confine della cucina verso l'appartamento adiacente (un vano che misura cm. 86 x 33). Questa lieve difformità non incide sulla regolarità edilizia né sul valore di mercato dell'immobile. Il costo di un eventuale correzione della scheda catastale è quantificabile in circa €. 1.000. **Regolarizzabili mediante** : nuovo Docfa per migliore identificazione.
Non si dichiara la conformità catastale.



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 145/2018

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Descrizione dell'immobile:

l' appartamento è composto da un ingresso , una cucina , due camere da letto, un bagno e due balconi; di pertinenza una cantina al piano interrato.

Superficie totale 80 mq. Altezza dei locali dell'appartamento: h. 283 cm.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni e c.a. tipologia: muri in elevazione e pilastri in c.a.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia e condizioni non rilevate
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: mattoni pieni e c.a. rivestimento: intonaco plastico da esterno condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	<i>non rilevata</i>
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: ante a battente in legno tamburato condizioni: buone
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in alluminio con vetro doppio condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in plastica
<i>Plafoni:</i>	intonaco tintecciato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco bianco
<i>Rivestimento:</i>	bagni: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle su parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in ceramica 40x40 cm
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta in legno con serratura antieffrazione
<i>Antenna collettiva:</i>	<i>non rilevata</i>
<i>Antifurto:</i>	<i>non rilevato</i>
<i>Gas (impianto):</i>	<i>alimentazione: gas metano per cucina;</i> <i>condizioni: funzionante</i> <i>certificazioni: non presenti</i>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<i>tipologia: sottotraccia, tensione 220V</i> <i>condizioni: buone</i> <i>certificazioni: non presenti</i>
<i>Impianto Telefonico :</i>	<i>non rilevato,</i>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<i>tipologia: tradizionale</i> <i>condizioni: funzionante</i>
<i>Idrico (impianto):</i>	<i>produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di uno scaldacqua elettrico ad accumulo con caldaia posto nel locale cucina</i>
<i>Termico (impianto):</i>	<i>riscaldamento condominiale con caloriferi in ghisa</i>
<i>Ascensore:</i>	<i>presente e funzionante</i>
<i>Condizionamento:</i>	<i>presente</i>
<i>Bagno:</i>	<i>vasca da bagno, lavabo, bidet e water</i>

Non si ha notizia della Conformità degli impianti (impianto elettrico e scaldabagno elettrico) e manutenzione degli stessi.

Dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio A/3
- vetustà (edificio con più di 30 anni ristrutturato)
- stato di conservazione e manutenzione : ottimo
- piano quarto con ascensore
- coefficiente di orientamento e luminosità: est/ovest
- esposizione su due lati: strada poco trafficata e cortile interno
- abitazione inferiore a 100 mq.
- appartamento provvisto di cantina di pertinenza
- appartamento provvisto di posto macchina o box



**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 145/2018**

- appartamento silenzioso
- attuali quotazioni di mercato: valore di mercato
Criterio di stima: la stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 51 – 1° semestre 2017, pubblicati in ottobre 2017.
Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.
Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.400 /mq.**
Fonti di informazioni:
 - Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2017
 - Comune di Gessate – Fascia/zona: Centrale / Centro Urbano - Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico , Stato conservativo: Normale/ottimo: € 1.200 / 1.650/mq
 Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, pubblicati nel mese di ottobre 2017, numero 51, Comune di Gessate, Zona centro, Appartamenti ristrutturati,, €. 1.700/1.950 appartamenti vecchi €. 1.000/1.200 al mq.
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.200 / 1.800 al mq.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore/ mq	Valore intero
4°	residenza	65,00	1,00	65,00	1.400	91.000
4°	balcone	4,50	0,25	1,13	1.400	1.575
4°	balcone	4,50	0,25	1,13	1.400	1.575
S1	cantina	6,00	0,25	1,50	1.400	2.100
	totale	80,00		68,75		96.250

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi al piano sono calcolati per ¼ della superficie totale, la cantina al piano interrato è calcolata per ¼ della superficie totale.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	mq. 68,75	€. 96.250	€. 96.250
Totale			€. 96.250	€. 96.250

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: amministratore del condominio è la signora [REDACTED]

- a) Ammontare del Consuntivo dell' Esercizio Ordinario 2017/2018: €. 1.683,59
 Ammontare del Preventivo 2018/2019 : €. 1.651,68
 Per un totale di €. (1.683,59 + 1.651,68) = €. 3.335,27 arrotondato a €. 3.335.
 b) Spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: €. 9.562,03.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.813;
 spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - €. 1.000;
 Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;
 Spese condominiali degli ultimi due anni: - €. 3.335;

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 145/2018

Immobile		€
app. con cantina	valore medio ponderale	96.250
	abbattimento forfettario 5 %	4.813
	spese tecniche regolarizzazione cat.	1.000
	eventuali spese condominiali	3.335
	totale	87.103

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

Cancellazione	€	n.°	€.
Ipoteca volontaria	35,00	1,00	35,00
Ipoteca giudiziale	294,00	0,00	0,00
Pignoramento	294,00	1,00	294,00
totale			329,00

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 87.103
- Valore arrotondato € **87.000**
- Valore dell'immobile (- 20%)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 69.600
- Valore arrotondato € 70.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

29 ottobre 2018

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati



RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 145/2018

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura storica per immobile
3. Stato di famiglia del sig. [REDACTED]
4. Estratto di mappa, scala 1: 1000
5. Planimetria catastale dell' immobile , scala 1: 200
6. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
7. Spese condominiali
8. Valutazioni immobiliari: Agenzia delle Entrate e Borsino Camera Commercio

