

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

I signori

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 784 /2019

Giudice delle Esecuzioni:

DR. G. PURICELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazione in
Via Roma, Grezzago (MI)

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotto : 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali: foglio 1, particella 966 , sub. 23

Lotto : 002

Corpo: A

Categoria: Autorimesse [C/6]

Dati Catastali: foglio 1, particella 966 , sub. 47

2. Possesso

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotto : 001

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo:

Presente l'inquilino e il Custode nominato dal Giudice

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotto : 002

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo:

Presente l'inquilino e il Custode nominato dal Giudice

Dall' AdE di Gorgonzola : Contratto di locazione (*All. 6*)

data di inizio : 29.04.2016

data della scadenza: 28.04.2020

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotto : 001

Corpo: A

Accessibilità all' immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di unità immobiliare al primo piano . Edificio privo di ascensore . L'unità **non risulta accessibile.**

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotto : 002

Corpo: A

Accessibilità all'autorimessa (C/6) ai soggetti diversamente abili: trattasi di unità immobiliare al piano S1. Edificio privo di ascensore . L'unità **non risulta accessibile.**

3. Creditori Iscritti

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotti : 001 e 002

Corpo: A

→ **Creditori Procedenti** :

→ **Creditori Iscritti**:

4. Comproprietari non eseguiti alla data del Pignoramento

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotti : 001 e 002

Corpo: A

Comproprietari non eseguiti: unico proprietario

5. Misure Penali

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotti : 001 e 002

Corpo: A

Misure Penali dai RR.II: Nessuna nota

6. Continuità delle trascrizioni

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotti : 001 e 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

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

7. Prezzo

Bene : Via Roma – Grezzago (MI) 20056

Lotti : 001 e 002

Corpo: A

Valore di stima: € 142.000,00

Prezzo da libero al netto delle decurtazioni: € 130.000,00

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 ad uso abitazione con autorimessa.

LOTTI 001 e 002

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile sita in Via Roma – Grezzago (MI) 20056.

Categoria catastale A/2:

appartamento :due locali con angolo cottura e servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e piatto doccia.

Categoria catastale C/6:

autorimessa

Quota e tipologia del diritto:

proprietà 1/1 alla data del Pignoramento

Pignoramento: quota di 1/1 a favore del creditore procedente (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:

Comune di Milano (MI)

Abitazione di tipo civile: foglio 1, particella 966 , sub.23 - Cat A/2, classe 1, consistenza vani 4 –

sup. catastale totale mq 73 totale **escluse aree scoperte mq 70,00** - rendita € 247,90
(dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 20.09.2019) , piano 1°

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

1. *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
2. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2011 protocollo n. MI1125210 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 526440.1/2011)*
3. *COSTITUZIONE del 16/09/2011 protocollo n. MI 0684213 in atti dal 16/09/2010 COSTITUZIONE (n. 4371.1/2010)*

Autorimessa: foglio 1, particella 966, sub.47- Cat C/6, classe 1, consistenza 24 mq – **sup.**
catastale totale mq 26 - rendita € 63,21, piano S1
(dati desunti dalla Visura Storica per immobile del 20.09.2019)

Dati derivanti dalla Visura Catastale:

1. *Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.*
1. *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2011 protocollo n. MI1125210 in atti dal 16/09/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 526440.1/2011)*
2. *COSTITUZIONE del 16/09/2011 protocollo n. MI 0684213 in atti dal 16/09/2010 COSTITUZIONE (n. 4371.1/2010)*

Coerenze del tutto in sol corpo da nord come dal Certificato Notarile a firma del Dott. Marina Campeggi del 5 settembre 2019.

Appartamento:

da un primo lato con corridoio comune sub.1 e con sub. 22; da due lati con affaccio su sub.9 e da ultimo lato con sub. 24

Autorimessa:

da un primo lato con corsello comune sub.1, da un secondo lato con sub. 46, da un terzo lato con muro perimetrale e da ultimo lato con sub. 48

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (25.10.2019) l'unità immobiliare risultava conforme alla scheda catastale. (All. n° 3)

A conferma di quanto sopra dichiarato si segnala di aver richiesto al Comune di Grezzago l'accesso agli atti per la conformità del realizzato al progetto approvato : **CONFORME**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona dell'aggregato urbano totalmente decentrata, trattasi di edificio i recente costruzione (Anno 2010).

Stato di conservazione sufficiente.

Area urbanistica:

Traffico locale con possibilità di parcheggio.

Indipendentemente dall'aggregato urbano sopra descritto la zona risulta sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; servizi e mezzi di trasporto insufficienti.

Principali collegamenti pubblici:

è non ben collegata al sistema di trasporto pubblico.

Servizi offerti dalla zona:

Totalmente insufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Il Perito ha effettuato il sopralluogo in data 25.10.2019.

Alla data del sopralluogo, era presente l'inquilino. Lo scrivente ha provveduto ad effettuato gli accertamenti dello stato dei luoghi attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Il Perito ha accertato e riscontrato 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 20.09.2019 per nominativi ed immobile con elenco dati, si riporta quanto segue:

2.1. 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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

✓ **Ipoteca Volontaria** - 

4.2.2 **Pignoramenti:**

◆ **Pignoramento:**

Trascrizione del 27/05/2019 – Registro Particolare 43494 Registro Generale 66428 Pubblico Ufficiale Giudiziario repertorio 14830/2019 del 03/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Contro :

 proprietà 1/1

Altre trascrizioni:

1. Trascrizione del 21/04/2011 – Registro Particolare 25846 Registro Generale 44907 Pubblico Ufficiale BOTTINI PAOLA repertorio 3902/2958 del 15/04/2011 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. Annotazione del 21/04/2011 – Registro Particolare 9180 Registro Generale 44917 Pubblico Ufficiale BOTTINI PAOLA repertorio 3879/2942 del 08/04/2011 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotti 001 e 002

Spese condominiali scadute:

“relativamente alla Vostra richiesta Vi comunico che le spese medie dell'anno di questi immobili oscillano tra gli € 1.800,00 e gli € 2.100,00 annui.

Il condomino ha delle rate arretrate con il condominio (€ 1.806,48 per le gestione consuntivata 2018 ed €2.166,68 per le gestione previsionale 2019)

Studio Dott. Maurizio Garotta”

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: nessuno

Non risulta al Perito il documento relativo.


4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

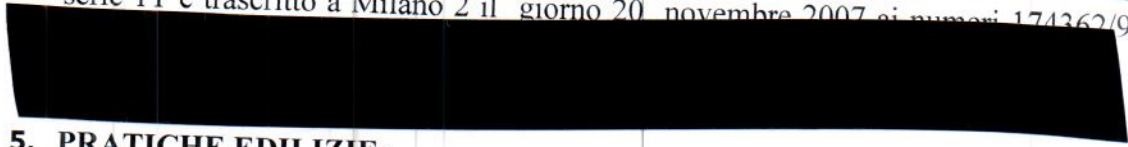
Si rimanda al Certificato Notarile . (*All. n°1*)

6.1 Attuali proprietari (alla data del Pignoramento – 25.05.2019):

[REDACTED] quota di 1/1 in forza atto di compravendita in data 15 aprile 2011, numero 3902/2958 repertorio del notaio Paola Bottini di Monza, ivi registrato il 18 aprile 2011 al numero 5497 serie 1T e trascritto a Milano il giorno 21 aprile 2011 ai [REDACTED] la società [REDACTED] immobiliare in [REDACTED] vendette a [REDACTED] il giorno 21 aprile 2011 al numero 3879/2942 repertorio e successivo frazionamento in quote, infra citati.

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà di 

Atto di vendita in data 13 novembre 2007, numero 14209/5951 rep./racc. del notaio Aberto Benincori di Varpio d'Adda, registrato a Gorgonzola il 15 novembre 2007 al numero 5344 serie 1T e trascritto a Milano il giorno 20 novembre 2007 ai numeri 174362/91826, con il 

5. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti c/o il Comune di Grezzago del 05.12.2019 (*All. 2*) riscontriamo:

- Permesso di Costruire 4/2008, prot. 10139 del 24/12/2008
- D.I.A. in variante al P.d.C n° 4/2008 prot. 6168 del 3 agosto 2010 è conforme a quanto riscontrato la data del sopralluogo effettuato.

5.1. Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (25.10.2019) l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme ai titoli edilizi di cui sopra, per opere interne approvate in variante.

Descrizione: di cui al punto A

LOTTE 001 e 002

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato ad uso residenziale di tipo civile, di recente costruzione (anno 2010)

Il fabbricato è sprovvisto di portineria.

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico sita in Via Roma – Grezzago (MI) 20056.

Categoria catastale A/2:

appartamento :due locali con angolo cucina e servizio igienico composto da wc , bidet , lavabo e piatto doccia.

Caratteristiche descrittive corpo A:

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

Caratteristiche descrittive:

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

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

Travi (struttura): materiale della copertura : legno modellato - (verosimilmente)

Solai (struttura): solaio di separazione fra il piano terreno il primo piano: laterocemento - (verosimilmente)

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

<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	Non rilevabile- verosimilmente a falda non agibile
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a scrigno in legno Condizioni : buone
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: in legno serramenti a battente con doppio vetro (taglio termico) Condizioni: buone Protezioni esterne: persiane in pvc elettriche
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: struttura a vista in legno modellato Stato di conservazione a vista (S.d.c.) : buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati , intonaco- verosimilmente Stato di conservazione (S. d.c.) : buono
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Lotto 001 <ul style="list-style-type: none">• Bagno: sintetico a tutt'altezza nel piatto doccia rivestimento realizzato dall'inquilino (ceramica 80x11)• Cucina: ceramica piastrelle cm 50x20 colore chiaro; per la parte a vista fra la base e i pensili Stato di conservazione (S.d.c.) : buono

<i>Pavimenti</i> (componente edilizia):	Lotto 001 Bagno: sintetico Stato di conservazione (S.d.c.) : buono
<i>Portone di ingresso</i> (componente edilizia):	Angolo cottura: Linolium finto legno Stato di conservazione (S.d.c.) : buono tipologia: porta blindata Stato di conservazione (S.d.c.) : buono
<i>Antenna collettiva</i> (componente edilizia):	tipologia: autonomo Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto</i> (componente edilizia):	tipologia: non presente
<i>Gas</i> (impianto):	alimentazione: gas metano condizioni: funzionante certificazione: inesistente
<i>Elettrico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante Certificazione: non nota
<i>Fognatura</i> (impianto):	Fognatura: Verosimilmente pozzo nero. Condizioni: non ispezionabile
<i>Telefonico</i> (impianto):	tipologia: sottotraccia Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Non riscontrabile
<i>Citofonico</i> (impianto):	Tipologia: video condizioni: funzionante Certificazione: non conosciute
<i>Idrico</i> (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Bagno completo di quattro apparecchi (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia); rubinetteria consunta Certificazioni: inesistente
<i>Termico</i> (impianto):	tipologia: centralizzato caloriferi in alluminio

Ascensore (<i>impianto</i>):	No
Condizionamento (<i>componente edilizia</i>):	Solo split
Rivestimento facciata fabbricato su strada (<i>componente edilizia</i>):	A civile, intonaco tinteggiato
Atrio e parti comuni (<i>componente edilizia</i>):	Non di tipo condominiale
Portone di ingresso:	Sufficiente
Portineria :	No
Stato di conservazione interna del bene:	buono
Stato di conservazione E manutenzione parti comuni:	accettabile

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	70,00	100%	70,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	-	3,00
TOTALE		73,00		73,00

Lotto 002

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	26,00	100%	26,00
TOTALE		26,00		26,00

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. 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
- 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.

6.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella micro zona, Grezzago; 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.

6.3. Valutazione corpo: Lotto 001 e Lotto 2 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]	73,00	€/mq 1.800,00	€ 130.000,00
Autorimessa [C/6]	26,00	A corpo	€ 12.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€142.000,00.
Valore accessori	€142.000,00.
Valore complessivo intero	€ 0,00
	€142.000,00.

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>
Lotto1	Abitazione	73,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto2	Autorimessa	26,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

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

6.4. 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..... € 134.900,00

Spese condominiali non assolte 2018/2019 € 3.973,16

Valore dell'unità	€ 130.923,84
--------------------------	---------------------

6.5. Prezzo base d'asta del lotto arrotondato :

Valore immobile al netto delle decurtazioni come già segnalato € 130.000,00

Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 130.000,00
--	---------------------

Con osservanza
Milano 10.01.2020

l'Esperto nominato
Arch. P. Malcaus

Nota del P.E

Il P.E. osserva che l'edificio di cui si parla è stato realizzato nel 2010.
L'unità immobiliare oggetto della Perizia risulta ubicata al piano primo.
L'accesso dal piano stradale all'unità in questione risulta attraverso un piano di scale prive in ogni caso di blocco ascensore . Di fatto la comunicazione verticale non risulta agibile.
Non si comprende il motivo per cui il comune abbia concesso la deroga alla Legge nazionale e regionale.
Al tempo era già in vigore la Legge per l'abbattimento delle barriere architettoniche **L. 13/1989** del 09.01.1989 (Legge nazionale) e **L. 6/1989** del 20.02.1989 (Legge regionale) .