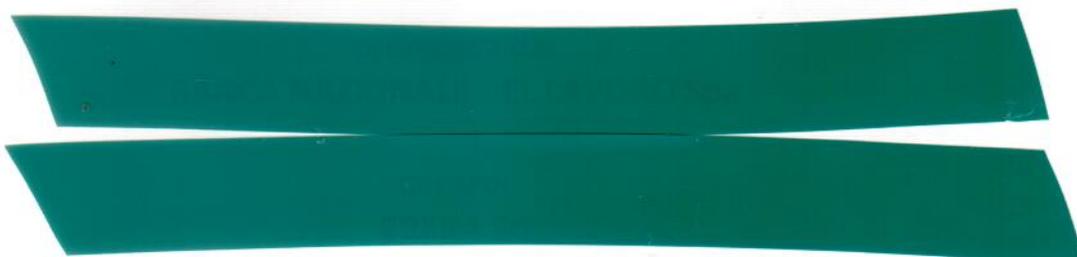

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **1143/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2022 ore 10.50
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:
Comune di Cambiagio 20040 - (MI)
Via Carlo Cattaneo n. 2M

Lotto N. 02
Corpo A – Villetta a schiera
Corpo B – Box

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio TIMPANO

Lotto N. 02 in Cambiagio (MI), frazione Torrazza Via Carlo Cattaneo n. 2M Corpo A – Villetta a schiera Corpo B - Box							
INDICE SINTETICO							
Corpo A – Villetta a schiera Corpo B - Box							
In Cambiagio (MI) 20040 - Via Carlo Cattaneo n. 2M							
1	Identificazione dati catastali:						
	<p>Corpo A – Villetta a schiera Foglio 3 mapp. 872 sub. 3, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 6 vani , Sup Cat. 152 mq, totale escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 666,23, Via Carlo Cattaneo n. sn piano S1-T-1-2.</p> <p>Corpo B - Box Foglio 3 mapp. 872 sub. 7, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 26 mq, Sup Cat. totale 30 mq, rendita € 47,00 Via Carlo Cattaneo n. sn piano S1.</p>						
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità catastale</td> <td> Corpo A – Non conforme, relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni. Corpo B - Conforme </td> </tr> </table>	Conformità catastale	Corpo A – Non conforme , relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni. Corpo B - Conforme				
Conformità catastale	Corpo A – Non conforme , relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni. Corpo B - Conforme						
2	Descrizione generale:						
	In zona periferica a est del Comune di Cambiagio, frazione Torrazza						
3	Stato di possesso:						
	Occupato con titolo opponibile alla procedura Contratto di affitto n. 1151 Serie 3T valido fino al 31/03/2024						
4	Vincoli e oneri giuridici:						
	<table border="1"> <tr> <td>Creditore precedente:</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> <tr> <td>[REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> <tr> <td>[REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> </tr> </table>	Creditore precedente:	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Creditore precedente:	[REDACTED]						
[REDACTED]	[REDACTED]						
[REDACTED]	[REDACTED]						
5	Altre informazioni per l'acquirente:						
	L'immobile è indipendente; non ha spese condominiali						
	<table border="1"> <tr> <td>Attestato di prestazione energetica</td> <td>Scaduto il 27/01/2020</td> </tr> <tr> <td>Documentazione relativa agli impianti</td> <td> Conformità impianti - Reperiti nella pratica di agibilità edilizia - Dichiarazione conformità impianto elettrico - Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario </td> </tr> </table>	Attestato di prestazione energetica	Scaduto il 27/01/2020	Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti - Reperiti nella pratica di agibilità edilizia - Dichiarazione conformità impianto elettrico - Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario		
Attestato di prestazione energetica	Scaduto il 27/01/2020						
Documentazione relativa agli impianti	Conformità impianti - Reperiti nella pratica di agibilità edilizia - Dichiarazione conformità impianto elettrico - Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario						
6	Continuità nelle trascrizioni:						
	<table border="1"> <tr> <td>Continuità nelle trascrizioni</td> <td>Si</td> </tr> </table>	Continuità nelle trascrizioni	Si				
Continuità nelle trascrizioni	Si						
7	Pratiche edilizie:						
	Concessione Edilizia N. 02/2003 del 19/02/2003 e successive varianti DIA del 18/04/2003 prot 5087 Dia del 23/04/2004 prot. 5135 Dia Del 13/05/2005 prot 7010 Certificato di Agibilità del 05/09/2007 prot. 9160/05						
	<table border="1"> <tr> <td>Conformità edilizia:</td> <td> Corpo A – Non conforme, relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni Corpo B – Conforme </td> </tr> </table>	Conformità edilizia:	Corpo A – Non conforme , relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni Corpo B – Conforme				
Conformità edilizia:	Corpo A – Non conforme , relativamente a lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni Corpo B – Conforme						
8	Valutazione del Lotto Unico						
	<table border="1"> <tr> <td>Prezzo commerciale a mq Corpo A</td> <td>€/mq 1.762,95</td> </tr> <tr> <td>Prezzo commerciale a mq Corpo B</td> <td>€/mq 855,50</td> </tr> <tr> <td>Prezzo commerciale totale lotto Unico</td> <td>€ 307.155,22 (senza decurtazioni di procedura)</td> </tr> </table>	Prezzo commerciale a mq Corpo A	€/mq 1.762,95	Prezzo commerciale a mq Corpo B	€/mq 855,50	Prezzo commerciale totale lotto Unico	€ 307.155,22 (senza decurtazioni di procedura)
Prezzo commerciale a mq Corpo A	€/mq 1.762,95						
Prezzo commerciale a mq Corpo B	€/mq 855,50						
Prezzo commerciale totale lotto Unico	€ 307.155,22 (senza decurtazioni di procedura)						

Beni in Cambiagio (MI)
Frazione Torrazza
Via Carlo Cattaneo n. 2M

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A – Villetta a schiera

sito in Cambiagio (MI), Via Carlo Cattaneo 2M, piano S1-T-1-2.

Foglio 3, mapp. 872, sub. 3, Cat. A/7, Classe 2, Cons. 6 vani, Sup Cat. 152 mq, totale escluse aree scoperte 148 mq, rendita € 666,23 Via Carlo Cattaneo n. sn, piano S1-T-1-2.

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 30/10/2013

Relativamente all'intestazione: Variazione del 17/05/2005 in atti dal 17/05/2005 per edificazione su area urbana

Visura catastale allegato 7.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Via Carlo Cattaneo e sub 7 (box stessa proprietà) Sub 2 altra unità immobiliare, Sub 703 altra unità immobiliare; sub 4 altra unità immobiliare.

NOTA: nella planimetria catastale è erroneamente indicato il sub 707 anziché il sub 7 quale unità box pertinenziale a confine.

L'Esperto ha rilevato la corretta indicazione del subalterno sull'elaborato planimetrico (allegato 3), confermando il sub 7 quale subalterno corretto per il box.

Conformità catastale: Non conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, per lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni. In particolare non sono realmente presenti: una tramezza a piano interrato ed una tramezza a piano secondo sottotetto.

Si rileva inoltre la non corretta indicazione del sub a confine come sopra indicato.

Per la regolarizzazione catastale sarà necessario presentare una pratica catastale Docfa, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo per sanare la situazione catastale è pari a € 500,00

Planimetria catastale allegato 8.

CORPO B - Box

sito in Cambiagio (MI), Via Carlo Cattaneo 2M, piano S1.

Quota e tipologia del diritto:

servatoria dei RR.II di Milano 2 In d
Relativamente ai terreni di cui al Fg
In forza di successione legittima di
06/1
Rp. 38
In forza

04/11/1997 successione non ancora trascritta, ma accettazione tacita di eredità tramite compendio ereditario in virtù di scrittura privata autenticata Notaio Paolo Mina del 30/05/2001 rep 8750. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 26/01/2006 ai nn. RG 10953 Rp 5629.

L'Esperto ha verificato e rilevato la continuità delle trascrizioni ante ventennio
Il Tutto come all'allegato n. 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato accesso atti presso il Comune di Cambiago, ed ha rilevato che il fabbricato in cui sono inseriti i beni pignorati è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia N. 02/2003 del 19/02/2003 e successive varianti

DIA del 18/04/2003 prot 5087

Dia del 23/04/2004 prot. 5135

Dia Del 1305/2005 prot 7010

Certificato di Agibilità del 05/09/2007 prot. 9160/05

L'intervento edilizio in cui sono inseriti gli immobili in oggetto, sono stati edificati con Convenzione per Lottizzazione residenziale denominato "PL Kennedy A", come da con atto notarile del 30/05/2001 rep 8750 a

L'Esperto rileva che nel certificato di agibilità, viene citato il Verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione relative al PL Kennedy, ritenendole pertanto concluse e collaudate.

Stralcio delle pratiche edilizie all'allegato 5.

7.1. Conformità edilizia: Non Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sull'ultima pratica edilizia assentita, per lievi difformità relative alla distribuzione degli spazi interni.

In particolare non sono realmente presenti: una tramezza a piano interrato ed una tramezza a piano secondo sottotetto.

L'Esperto rileva la non conformità edilizia.

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto è sanabile attraverso la presentazione presso gli uffici preposti di una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a € 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione = € 2.500,00.

Il costo complessivo per sanare la non conformità edilizia risulta quindi pari a € 2.500,00.

Nota: l'Esperto rileva che non vi è una conformità di utilizzo, in quanto il locale a piano terra denominato locale accessorio, prospettante sul terrazzo, è invece utilizzato quale locale cucina.

Anche a piano interrato il locale denominato cantina è utilizzato quale taverna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Descrizione di cui al punto
CORPO B
Box

Trattasi di un box doppio in larghezza a cui si accede dalla rampa carraia direttamente dal cancello carraio motorizzato, prospettante su strada.

Foglio 3, mapp. 872, sub. 7, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 26 mq , Sup Cat. 30 mq, rendita € 47,00, Via Carlo Cattaneo n. sn, piano S1

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 30,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel 2003, il piano S1 ha un'altezza interna di circa 2,40 m

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottime

Condizioni generali dell'immobile: ottime

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: Basculante materiale: lamiera zincata condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: Piastrelle condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: solaio in laterocemento Murature : in blocchi di cls condizioni: ottime
Pavimentazione corsello	materiale: autobloccanti condizioni: buone
Impianti Elettrico	tipologia: a vista condizioni: discrete conformità: non conosciute

Come da dossier fotografico allegato 10.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Normativa tecnica e a quanto stabilito dal Manuale della banca dati quotazioni OMI che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, - box, ecc.).

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	0%
-----------------------------------	----

In conclusione il valore commerciale €/mq del box è pari a: €/mq 855,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Cambiagio
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Ufficio Tecnico Comune di Cambiagio;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, principali siti di vendita immobiliare

8.3. Valutazione corpi:

CORPO A - Valore commerciale – Villetta a schiera

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A – Villetta a schiera	€ 1.762,95	Mq 159,67	€ 281.490,22

CORPO B - Valore commerciale - Box

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
B- Box	€ 855,50	Mq 30,00	€ 25.665,00

TOTALE VALUTAZIONE COMMERCIALE - LOTTO Unico

Corpo A + Corpo B = € 281.490,22 + € 26.520,50 + = € 307.155,22

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%)	- € 15.357,76
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: NON è parte di un condominio	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500 catasto+ € 2.500 edilizia	- € 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 288.797,46
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 231.037,96

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Copia atti di provenienza
3. Mappa catastale + elaborato planimetrico
4. Contratto di locazione
5. Stralcio pratiche edilizie - Agibilità

Corpo A- villetta a schiera

6. Dossier fotografico
7. Visura storica
8. Planimetria catastale
9. Dichiarazioni di conformità impianti : elettrico e Idro-termo- sanitario

Corpo B - Box

10. Dossier fotografico
11. Visura storica
12. Planimetria catastale

Data
09/11/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido