

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

contro:

N° Gen. Rep. **1653/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/05/2018 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 -
appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale:

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano
tel. 348 2643447

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it

**Bene immobile sito in Trezzano Sul Naviglio
Via Greppi 3/D**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Appartamento sito in Via Greppi al civico, 3/D in Trezzano Sul Naviglio (MI).

Composto da appartamento al piano rialzato di fabbricato condominiale, con cantina e solaio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 91 circa (indicazione da visura catastale).

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 104, Sub. 17, Cat A/3; classe 7, consistenza vani 5,5; posto al piano T/7/S1; Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte 89 m²,rendita € 482,89. (Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.)

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà altra ditta, corridoio condominiale, atrio ingresso condominiale, cortile condominiale, cortile condominiale.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, locale immondezzaio comune, vano ascensore, passaggio comune, proprietà altra ditta.

Coerenze della soffitta in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, proprietà altra ditta, passaggio comune, proprietà altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

L'edificio si localizza nel comune di Trezzano Sul Naviglio, nella zona residenziale prossima alla Strada Statale 494 Vigevanese. La zona presenta buona copertura dei servizi principali quali istituti scolastici di livello primario e secondario, supermercati e negozi di prima necessità, bar e ristoranti, luoghi di culto, centri sportivi.

Caratteristiche zone limitrofe: Vicinanza a zona rurale (Cascina Guascona, cascina Cusago, cascina Fornace)

Servizi offerti dalla zona: Tessuto produttivo con presenza in zona di strutture commerciali di distribuzione (Ikea, Mondo Convenienza, Lops, Decathlon ed altri)

Collegamenti pubblici (Km): La zona è ben servita da collegamenti pubblici di superficie, adiacenza a strade ad alta percorrenza (tangenziale Ovest Milano), stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è occupata dai debitori esecutati e dalla loro figlia (maggiorenne).

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: **nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 05/12/2011 al n. 138996 RG n. 29557 RP. di € 294.400,00,

4.2.1. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 27/07/2017 al n. 95316 RG n. 61260 RP, Ufficio Giudiziario di Milano del 15/06/2017 rep. 25095

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** conformità urbanistica, non conformità edilizia.

Dagli estratti del fascicolo edilizio messi a disposizione da parte del Comune a seguito di richiesta accesso agli atti di fabbrica, le planimetrie depositate (con timbro d'approvazione del Comune del 21 giugno 1966) riportano una situazione difforme sia distributiva interna sia del perimetro dell'unità immobiliare, che vede di fatto annessa una porzione di appartamento adiacente. E' difforme anche la disposizione dei balconi e delle finestre. Il tutto come riscontrabile dagli allegati A e B.

Quanto alla cantina, era presente fra gli atti di fabbrica una planimetria del piano seminterrato, con approvazione del Comune del 18 maggio 1963,

che riporta una situazione difforme della suddivisione del piano seminterrato, tale per cui la cantina interessata (facilmente individuabile perché limitrofa al locale immondezzaio) nello stato di fatto si sviluppa parallela al locale immondezzaio, mentre da planimetria risulta perpendicolare ad esso. Anche la finestra nello stato di fatto ha dimensioni inferiori rispetto alla planimetria presente agli atti. Come meglio indicato negli allegati C e D.

Quanto al solaio, si tratta di un locale nel sottotetto avente altezza interna media m. 2,00 ca. e nella documentazione agli atti di fabbrica non è riscontrabile in quanto non rinvenuta alcuna planimetria del sottotetto.

Nota: dalle verifiche compiute presso il comune di Trezzano Sul Naviglio è emersa una pratica edilizia riguardante una unità immobiliare sullo stesso piano di quello dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia. L'unità oggetto di tale pratica presentava il medesimo tipo di difformità rispetto a quello oggetto di perizia. La pratica in sanatoria era stata presentata nel 2007 per frazionamento, sanando la difformità tra stato di fatto (con planimetria catastale ad esso sovrapponibile) e lo stato emergente dalle tavole grafiche presenti in comune. In base a ciò, anche per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia si dovrà intervenire in maniera analoga.

4.3.1. Conformità catastale: Lo stato di fatto è sovrapponibile con la planimetria catastale, a firma dell'Ing. Camillo Bianchi e presentata in data 29 marzo 1968. Fa eccezione solamente una difformità non sostanziale in quanto la parete tra il locale soggiorno e il corridoio-ingresso è stata parzialmente demolita per la creazione di un arco. Planimetria allegato E.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 17/18	€ 2.815,37
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 8.114,84
Cause in corso: nessuna	
Atti ablativi: nessuno	
Millesimi di proprietà: 6,5340	
Diti riferiti all'unità immobiliare oggetto di perizia e comunicati da parte dell'amministratore.	
Il regolamento condominiale (richiesto) non è stato fornito.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 Nulla osta per esecuzione lavori edili (n. 677/66) rilasciato dal sindaco del comune di Trezzano Sul Naviglio in data 06/05/1966 a seguito di domanda della Soc. Trezzano 1° di P. Bianchi & C. s.a.s. tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire n. 3 case di civile abitazione.
- 7.2 Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal comune di Trezzano Sul Naviglio in data 18/03/1969 a seguito di domanda dell'Ing. Camillo Bianchi in nome e per conto della soc. Trezzano 1° s.a.s. di P. Bianchi & C. in data 24/04/1968.

I due documenti di cui sopra sono allegati alla lettera F-G.

Nota: da consultazione fascicolo presso il comune si è accertato che la licenza edilizia **pratica 677/66** è stata rilasciata in seguito a variante alla originaria **pratica 287/63**.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Appartamento sito al piano rialzato della palazzina contraddistinta con il civico n. 3/D, composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio, balcone.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 7; Mapp. n. 104, Sub. 17, Cat A/3; classe 7, consistenza vani 5,5; posto al piano T/7/S1; Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte 89 m²,rendita € 482,89.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

proprietà altra ditta, corridoio condominiale, atrio ingresso condominiale, cortile condominiale, cortile condominiale.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, locale immondezzaio comune, vano ascensore, passaggio comune, proprietà altra ditta.

Coerenze della soffitta in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune, proprietà altra ditta, passaggio comune, proprietà altra ditta.

L'edificio è stato costruito nel 1963-1968

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 3,00

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coef.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano primo					
Appartamento	85	1,00	85	S-W	buone
Balcone	5,80	0,30	1,74	S	
Cantina	3,20	0,30	0,96		
Soffitta	5,40	0,30	1,62		
Totale	99,40		89,32		
Totale			89,32		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia : c.a. Tipologia : non indicata si suppone plinti e travi rovesce. Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale : c.a. Tipologia : pilastri. Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Travi (struttura):</i>	tipologia : c.a. Condizioni : buone (presunte) Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia : cemento armato e tavelle Condizioni : buone (presunte) Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia : laterizi forati Condizioni : buone (presunte) Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia : struttura portante non visibile copertura in tegole Condizioni : non accertabili Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia : legno e vetro Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia : legno e vetro Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Protezione infissi esterni (componente edilizia)</i>	tipologia : tapparelle avvolgibili Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale : stabilitura Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale : stabilitura Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione : rasatura e tinteggiatura Materiale : tipo multidecor nuvolato Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento

<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione : prevalente (ingresso sala bagno cucina) Materiale : piastrelle ceramica Materiale : parquet laminato Ubicazione : camere Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia : porta blindata Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia : non precisata Condizioni : non accertabili Si riferisce limitatamente a : fabbricato
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia : non esistente Condizioni : / Si riferisce limitatamente a : /
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione : gas metano Condizioni : buone (presunte) Certificazioni : non prodotte Si riferisce limitatamente a : appartamento
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: a cavi sottotraccia condizioni: non accertabili Certificazioni: non prodotte Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: colonne separate (presunta) Condizioni: non accertabili Si riferisce limitatamente a: fabbricato
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: a cavi sottotraccia Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: non accertabili Certificazioni: non prodotte Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: da acquedotto con caldaia autonoma per produzione acqua calda Condizioni : non accertabili Certificazioni: non prodotte Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: condominiale con corpi radianti condizioni: non accertabili Certificazioni: non prodotte Si riferisce limitatamente a: fabbricato
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: a rampe parallele rivestimento: gradini di marmo Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: fabbricato

Certificazione energetica:	Tipologia : APE Certificazioni: condominiale Si riferisce limitatamente a: fabbricato Non e' stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1522000024809, in quanto prodotto con modalità di cui alla DGR VIII/5773.
Ascensore(impianto)	Tipologia : a cavi (presunta) Condizione: non accertabile Certificazioni: non prodotte Si riferisce limitatamente a: fabbricato
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: / Certificazioni: / Si riferisce limitatamente a: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Stima comparativa (market comparison approach).

8.2. Fonti di informazioni

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

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	89	€ 1.600,00	€ 142.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 135.280,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: a parere della scrivente l'eventuale divisione del bene e la vendita frazionata non apporterebbe alcun beneficio economico.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 132.000,00



Allegati

A – B – C – D. Stralci planimetrici da atti del Comune

E. Planimetria catastale

F - G. Atti del comune

1. Allegato fotografico
2. Titolo di provenienza
3. Visura catastale storica
4. Riscontro Agenzia delle Entrate
5. Dati forniti da amministratore