

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.**

Contro:

N° Gen. Rep. **1751/2017**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-10-2018 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TRENTINI Caterina**

Custode: **Avv. CROCI Alessandra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO: Appartamento con cantina

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO**Bene:** Via Peloritana n.73 – Garbagnate Milanese (MI)**Lotto Unico:** Appartamento con cantina**1. Dati Catastali****Categoria:** Abitazione di tipo economica [A/3]**Dati Catastali: Foglio 12 - particella 60 - subalterno 29****2. Stato di possesso****Occupato dagli esecutati con n.2 figli minori.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/05/2018.

Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 26/06/2018, risulta un contratto presso U.T. di RHO al n. 1635 serie 3 del 01/07/2013 ed intestato agli esecutati, risolto in data 23/03/2015.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no**4. Creditori Iscritti**

- CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (C.F. 00060550050)

5. Comproprietari:

- Proprietà per
- Proprietà per

6. Misure Penali: nessuna**7. Continuità delle trascrizioni: SI****8. Prezzo da libero: € 69.500,00**

Beni in GARBAGNATE MILANESE (MI)
Via Peloritana n.73

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A/3]
Sita in Via Peloritana n.73 – Garbagnate Milanese (MI)

Quota e tipologia del diritto

➤ **Proprietà per**
na
Cod. Fiscale
Residenza
Regime fiscale
Stato Civile:

➤ **Proprietà per**
na in
Cod. Fiscale:
Residenza:
Regime fiscale
Stato Civile:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Proprietà pe
- Proprietà pe

Foglio 12 – particella 60 – subalterno 29

VIA PELORITANA n. 73, piano 7°-S1, scala 1. Comune di **GARBAGNATE MILANESE**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale m² 73 - totale escluse aree scoperte 71 m², rendita € 340,86

Derivante da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini da nord ed in senso orario:

- ✓ Appartamento: appartamento proprietà di Terzi, cortile comune da due lati, appartamento proprietà di Terzi e vano scala comune
- ✓ Cantina: cantina proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina proprietà di terzi e terrapieno

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale come di seguito riportato:

- ✓ Proprietà: mm 13,29/mm 1003,44
- ✓ Generali ordinarie: mm 13,80/mm 1002,68



- ✓ Riscaldamento: mm 14,95/mm 988,91
- ✓ Ascensore: mm 24,26/mm 1000,00

Conformità catastale:

Si segnala che lo stato attuale dei luoghi non rispecchia quanto rappresentato in scheda catastale ne quanto dichiarato nella pratica edilizia originaria (C.E. n.17/1963).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica. Trattasi di comune posto lungo la direttrice per Saronno.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi a rotazione posti all'interno del complesso condominiale.

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

Importanti centri limitrofi: Milano a sud e Saronno a nord

Caratteristiche zone limitrofe: trattasi di quartiere posto lungo una direttrice viaria ed in zona mista (residenziale/commerciale medi grande distribuzione)

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi e Parco del Bosco

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Garbagnate Milanese (1,60 Km), fermata linea bus (0,00 km)

Servizi offerti dalla zona: centro radiologico Garbagnate (ottimo), Vendita media a grande distribuzione (buono)

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dagli esecutati con n.2 figli minori.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/05/2018.

Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 26/06/2018, risulta un contratto presso U.T. di RHO al n. 1635 serie 3 del 01/07/2013 ed intestato agli esecutati, **risolto in data 23/03/2015.**

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 attiva**

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (C.F. 00060550050)

Contro:

➤

➤

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 280.000.000
- Importo capitale: € 140.000.000
- Durata anni: 30



Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Dente Giuseppe in data 06/10/2011 n. rep. 1002/767

Trascritto a: Milano 2 in data 13/10/2011 ai nn 117656/25148

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (C.F. 00060550050)

Contro:

➤

➤

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto Giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 04/07/2017 n. rep. 29118

Trascritto a: Milano 2 in data 28/07/2017 ai nn 96321/61873

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:

Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.000
- **Spese insolute di gestione dell'immobile alla data della perizia:** come da comunicazione pervenuta dall'amministratore di condominio in data 13/06/2018 non vi sono rate scadute e gravanti sull'immobile.

Si segnala altresì che non sono state deliberate rate straordinarie

Amministratore di condominio: Studio Ciannilli

Si allega comunicazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale come di seguito riportato:

- ✓ Proprietà: mm 13,29/mm 1003,44
- ✓ Generali ordinarie: mm 13,80/mm 1002,68
- ✓ Riscaldamento: mm 14,95/mm 988,91
- ✓ Ascensore: mm 24,26/mm 1000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento di condominio allegato all'atto del notaio Pietro Villa in data 17/03/1969 rep. n. 89484.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita. Si segnala la presenza di certificazione energetica a firma dell'ing. Ilaria Lepore (protocollo n. 15105-000395-11 registrato il 28/09/2011 e valido fino al 28/09/2021)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: si rimanda a regolamento di condominio allegato alla presente ed ad atto d'acquisto del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 06/06/1985 (ante ventennio) al 06/10/2011:





In forza di scrittura privata del 06/06/1985 n. rep. 45442 a rogito del dott. Fiore Adriano, trascritto il 21/06/1985 ai nn. 33152/25230

Proprietario dal 06/10/2011 ad oggi (attuali proprietari):



In forza atto di atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Dente in data 06/10/2011 al n. di rep. 1001/766, trascritto a Milano 2 il 13/10/2011 ai nn. 117655/71828.

Atto allegato alla presente. Lo stesso è parte integrante della presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA n.17/1963

Intestazione: società STROBUS

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione id lavori edili

Opere: costruzione di due fabbricati ad uso abitazione con negozi.

Rilasciato in data: 25/06/1963 prot. 17

Agibilità: rilasciata 15/05/1968 n.25

7.1 Conformità edilizia:

Si segnala che lo stato attuale dei luoghi non rispecchia quanto rappresentato in scheda catastale ne quanto dichiarato nella pratica edilizia originaria (C.E. n.17/1963).

Si segnala che l'immobile ha subito delle migliorie, in particolare nelle finiture.

Diffomità riscontrate rispetto alla pratica edilizia originaria: le diffomità riscontrate hanno riguardato lo spostamento del muro divisorio tra cucina e camera al fine di ampliare la zona giorno e demolizione delle murature divisorie della stessa cucina verso il corridoio/ingresso. Per una migliore identificazione delle opere eseguite si rimanda all'allegato alla presente.

Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica edilizia a sanatoria a firma di tecnico abilitato.

Costi di regolarizzazione:

- Stesura di pratica edilizia a sanatoria a firma di tecnico abilitato: € 1.500,00
- Aggiornamento catastale: € 600,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Totale oneri di regolarizzazione: € 3.100,00

Tali costi sono puramente indicativi. E' onere dell'interessato all'acquisto verifica con proprio tecnico di fiducia quanto segnalato. I costi sopra indicati sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

7.2 Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera di Approvazione n.28 Del 20/06/2014

Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Descrizione

Nel Comune di **Garbagnate Milanese (MI)**, nel complesso condominiale di Via Peloritana n.73, appartamento posto al piano settimo della scala "1" e composto da soggiorno con angolo cucina per la zona giorno, due camere e bagno, areato ed illuminato naturalmente, tra loro disimpegnati da corridoio per la zona notte, oltre ad un piccolo balcone. L'immobile dispone di cantina, posta al piano interrato e protetta da porta con chiave.

L'immobile, risalente agli anni '60 si trova in buono stato. Lo stesso è stato oggetto di interventi edilizi con modifica delle finiture (pavimenti, rivestimenti)



Il complesso condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani e non dispone di servizio portineria.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: alluminio con doppio vetro protezione: tapparelle avvolgibili in materiale plastico
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: ad anta di tipo blindata
Pavim. Interna	ubicazione: intera casa materiale: laminato effetto legno ubicazione: bagno materiale: ceramico
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni materiale: ceramico
Plafoni	materiale: intonaco

Impianti:

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> centralizzato con elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperita.
Ascensore	L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e parzialmente corrispondente allo stato di fatto riscontrato oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 07/06/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **73,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone e cantina 1/4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina				
Appartamento	sup lorda di pavimento	71,00	1,00	71,00
Balcone	sup lorda di pavimento	4,30	0,25	1,10
Cantina	sup lorda di pavimento	3,40	0,25	0,90
			Tot.	73,00 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018 e dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con cantina	73,00	€ 1.100,00	€ 80.300,00
Valore corpo			€ 80.300,00
Valore pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.300,00

Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------------	--------------------------------------	-------------------------------



Appartamento con cantina	€ 80.300,00	€ 80.300,00
--------------------------	-------------	--------------------

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. **€ 4.015,00**
- 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: **€ 4.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 3.100,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 73.185,00**
- Per arrotondamento: € 69.500,00**

Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 18/09/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Delfino

