
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **538/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
05-02-2015

Giudice delle esecuzioni: **Dott. CESARE DE SAPIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arc [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]
Partita [REDACTED]

Can studio [REDACTED]
Telefon [REDACTED]

Em [REDACTED]
Pe [REDACTED]

Beni in Opera (Milano)

via Toscana n. 15/A

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

Si rileva che la certificazione notarile risulta completa sino alla data di esecuzione, 25 giugno 2013. Successivamente a tale data si sono aggiunte ulteriori formalità pregiudizievoli.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A Abitazione e Box.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Opera (Milano), via Toscana n. 15/A

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: libera di stato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

foglio 10, particella 112, subalterno 16, scheda catastale presente

Indirizzo: via Toscana 15, scala A, interno 35, piano 5 - S1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, rendita € 805,67

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14-09-2011, nota presentata con Modello Unico n. 67713.1/2011 in atti dal 27-09-2011 Rep. n. 169650

Rogante notaio [REDACTED]

Coerenze appartamento:

nord-est: altra u.i.u., parti comuni, altra u.i.u.

sud-est: altra u.i.u., cortile comune

sud-ovest: cortile comune

nord-ovest: altra u.i.u., cortile comune

Coerenze cantina da atto notarile

da nord in senso orario: altra cantina, pianerottolo e corridoio comuni, altre cantine su due lati

Coerenze del box da atto notarile

da nord in senso orario: altra unità, cortile comune su due lati, altro box

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato eliminato il locale indicato come ripostiglio posto tra la camera e il bagno

Note: Nel caso si ripristini lo stato dei luoghi in conformità all'attuale scheda catastale, attraverso la richiesta di una concessione edilizia in sanatoria, non si ritiene necessario effettuare pratiche di regolarizzazione.

Non si dichiara la conformità catastale: è stato eliminato il locale indicato come ripostiglio comunicante con una camera e il bagno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

La certificazione notarile risulta completa sino alla sua data di esecuzione: 25-06-2013. Successivamente si sono aggiunte ulteriori formalità pregiudizievoli.

Caratteristiche della zona: periferica normale, residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: Parco Sud, Golf Tolcinasco.

Attrazioni storiche: Castello di Tolcinasco.

Principali collegamenti pubblici: Autobus ATM linea 222 (via Ripamonti, Milano – Pieve Emanuele) fermata a circa 300 metri dall'immobile – Tangenziale Ovest, imbocco a circa un chilometro dall'immobile.

Servizi offerti dalla zona: Istituto Comprensivo Dante Alighieri, Scuola Primaria Sacco e Vanzetti.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Abitazione e Box

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Opera (Milano),

Occupato da Debitrice eseguita in qualità di proprietario dell'immobile

Note: A seguito di verifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati registrati



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 [redacted] contro derivante da Costituzione di ipoteca convenzionale - Importo ipoteca: € 150.000,00

iscritto/trascritto a Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione e Box

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] precedente a [redacted] derivante da atto di precetto, trascritto a Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 in data [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione e Box

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] scritto a alla Conservatoria di Milano 2 in data [redacted]

Relativamente al pignoramento sopra indicato a [redacted] l'Amministratore ha comunicato al sottoscritto CTU che stato dato mandato [redacted] di procedere per la sua cancellazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione e Box

- **Pignoramento** a favore [redacted] scritto a Conservatoria di Milano [redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione e Box

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese medie annue: € 4.083,00

Millesimi di proprietà: 14.070 mm

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: nelle parti comuni sono presenti barriere architettoniche

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: classe G 235,95 KWh/mqa

Il Condominio di via Toscana n.15 è amministrato dall' [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Rozzano in data 14/09/2011 ai nn. trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data [REDACTED]

Precedenti proprietari (nel ventennio)

[REDACTED]
[REDACTED]
in forza di atto di compravendita.

Note: Si precisa che con nota in data [REDACTED] è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
forza di atto di compravendita a rogito nota [REDACTED] Milano in data [REDACTED] trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Milano 2 in dat [REDACTED]

[REDACTED] in forza di
atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] in Milano in data
[REDACTED] trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Milano 2 in [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione e Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Opera (Milano), via Toscana n. 15/A

Identificativo:

Intestazione: Cooperativa Progresso srl con sede in Milano

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/04/1973 al n. 3/1973 protocollo n. 3991

Abitabilità/agibilità: rilasciata in data 04/09/1985 al n. di prot. 9/1985

Identificativo:

Intestazione [REDACTED]

Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Presentazione in data 27/07/2011 al n. 14629 di prot. - pratica n.102-2011

Comunicazione Opere Interne Variante (Art.26 L 28/2/85 n. 47)

Presentazione in data 08/11/2011 al n. 0020948 di prot. - pratica n.137-2011

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva che le planimetrie della concessione edilizia relative al piano dell'appartamento non corrispondono allo stato di fatto riscontrato. L'unità immobiliare in questa porzione di fabbricato è infatti unica e non costituita da due unità. A seguito di ricerca effettuata non sono risultate sanatorie o condoni e pertanto il sottoscritto CTU ipotizza che l'impresa costruttrice abbia direttamente realizzato nelle porzioni di testa dello stabile due appartamenti per piano e non quattro (allegato F - planimetria agli atti del comune e rilievo planimetrico).

Si rileva inoltre che all'interno dell'appartamento sono state eseguite modifiche non conformi alle Comunicazioni di Attività Libera agli atti. E' stato infatti eliminato il ripostiglio posto tra la camera e il bagno necessario al fine di garantire i corretti rapporti aeroilluminanti della camera.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Regolarizzabili mediante concessione edilizia in sanatoria:

Sanzione comunale € 1.000,00

Costo indicativo pratica edilizia permesso edilizio in sanatoria: € 800,0

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: piano di Governo del Territorio con delibera Consiglio Comunale n. 3 del 20.03.2013.

Zona: ambiti residenziali ad alta densità.

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: volume esistente

Rapporto di copertura:: 35% del lotto

Volume massimo ammesso: esistente

Dichiarazione di conformità con il PGT: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Abitazione e Box**

Ubicazione del fabbricato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata a Opera, comune situato a circa 11 km a sud del centro di Milano, in via Toscana n. 15, al quinto piano di un edificio ad uso residenziale edificato negli anni Settanta del Novecento e posto in una zona urbana periferica a basso transito veicolare e con una buona presenza di attività commerciali e spazi verdi.

Descrizione del fabbricato

Il Condominio è costituito da due corpi di fabbrica gemelli isolati di sette piani fuori terra (piano terreno destinato a residenza e sei piani in elevazione) circondati da spazi aperti comuni cintati adibiti a verde. Sono caratterizzati da un impianto planimetrico ad "I" con le teste ruotate sull'asse longitudinale sino a formare tra loro un angolo. Lo spazio ottagonale aperto, generato dai corpi di fabbrica, è adibito a verde. Entrambi gli stabili sono edificati con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in laterizio, e copertura a falde con manto esterno in tegole. La finitura delle facciate è ad intonaco civile tinteggiato. L'ingresso è caratterizzato da un rivestimento ligneo alle pareti e da un pavimentazione in lastre di pietra (probabilmente Travertino). Lo stabile in oggetto, le cui facciate e parti comuni sono in buono stato di conservazione, è dotato di quattro ascensori (due ascensori relativi al vano scala

dell'appartamento in oggetto), ma sprovvisto di servizio portineria. I box di proprietà sono situati sia al piano delle cantine sottostante allo stabile che in volumi autonomi perimetrali all'edificio. I corseili di manovra comuni sono a cielo aperto e accessibili da via Toscana attraverso una rampa carrabile (allegato C - foto da n. 1 a n. 6).

Descrizione dell'appartamento

L'unità immobiliare ha una superficie lorda, esclusi i balconi, di circa 133,20 mq, un'altezza interna di 2,98 m, e presenta una tripla esposizione: a sud-est, a sud-ovest e a nord-ovest. Il piano medio-alto e la vista aperta conferiscono un valore qualitativo all'appartamento che è composto da un ingresso e un corridoio centrale di distribuzione, ribassati a 2,69 m attraverso un controsoffitto in cartongesso, da un soggiorno con balcone, da una cucina abitabile, due camere, una delle quali con balcone, e da due bagni. L'appartamento dispone di una cantina la cui superficie lorda è stata dedotta dalla scheda catastale in quanto il convivente della proprietaria, presente al sopralluogo, non disponeva della chiave. Il box, situato nell'edificio gemello, è di generose dimensioni: 4,27x5,52 m per un'altezza interna di 3,48 m. Nel corso del sopralluogo il box è stato visionato e rilevato nelle sue dimensioni, ma non fotografato in quanto il convivente della proprietaria non ha acconsentito al sottoscritto CTU di scattare fotografie al suo interno (allegato C - foto da n. 7 a n. 19).

1. Quota e tipologia del diritto

██████████ ██████████ **proprietà**

██████████ ██████████ ato Civile: libera di stato

Superficie complessiva lorda di circa mq **149.40**

Piano: quinto

L'edificio è stato costruito negli anni Settanta del Novecento

Altezza interna: circa 2,98 m

E' composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile e l'unità immobiliare si trovano in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: buone

Strutture verticali materiale: c.a.

Travi materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone - Note: relativo all'ingresso carrabile al piano dei box
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente, materiale: pvc protezione esterna: tapparelle materiale: pvc condizioni: buone - Note: i serramenti esterni dispongono di doppi vetri
Infissi interni	tipologia: scorrevole, materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: relative al locale di disimpegno e alla cucina
Infissi interni	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: relative ai restanti locali
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note: i percorsi esterni sono pavimentati in pietra posata ad opus incertum
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: relative ai bagni e alla cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone - Note: relative ai restanti locali
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone - Note: l'ingresso e il corridoio presentano un ribasso in cartongesso
Portone di ingresso stabile	materiale: alluminio e vetro condizioni: buone - Note: relativo all'ingresso al condominio



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente condizioni: buone - Note: porta di ingresso all'appartamento blindata
Rivestimento	ubicazione: bagno condizioni: buone - Note: il bagno comunicante con la camera è rivestito in piastrelle di ceramica con una fascia soprastante in mosaico. Il bagno comune in piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: cucina condizioni: buone - Note: piastrelle di ceramica
Impianti:	
Antifurto	presente
Ascensore	tipologia: a fune - Note: l'appartamento dispone di due ascensori
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico - Note: impianto di condizionamento di tipo a split
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano
Termico	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio - Note: l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gas posizionato in cucina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenza	sup lorda di pavimento	133,20	1,00	133,20
balconi	sup lorda di pavimento	10,50	0,33	3,47
Cantina	sup lorda di pavimento	5,70	0,25	1,43
		149,40		138,09

Accessori:**Box auto**

intestazione [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 10, particella T14, subalterno 02, categoria c/6 classe 4,
consistenza 22 mq, piano S1, rendita € 71,58,
scheda catastale presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 14-09-2011, nota
presentata con Modello Unico n. 67713.1/2011 in atti dal 27-09-
2011 Rep. n. 169650 Rogant [REDACTED] Rozzano

Coerenze del box da atto notarile:

da nord in senso orario: altra unità, cortile comune su due lati,
altro box

Il box, posto al piano terra ad una quota inferiore strada
composto da un vano -

Sviluppa una superficie complessiva di 26,70 mq lordi

Valore a corpo: € 30.000,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto CTU, al fine di individuare il più probabile valore delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, ha adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili e ubicati nella medesima zona. Ha inoltre consultato la rilevazione dei prezzi degli immobili effettuata dalla Borsa Immobiliare di Milano e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
Ufficio tecnico Comune di Opera

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo e Box	138,09	149,40	264.753,00	264.753,00
				264.753,00	264.753,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 39.712,95

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 225.040,05

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero": € **225.000,00**

Allegati

Allegato A: elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B: descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C: documentazione fotografica

Allegato D: planimetria

Allegato E: documentazione catastale

Allegato G: planimetrie comunali

Allegato H: atto di compravendita

Attestato di prestazione energetica

Istanza di liquidazione

Data generazione:

28-11-2014 16:11:09

L'Esperto alla stima

