

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: **Sig. ~~_____~~**

Sig.ra ~~_____~~

N° Gen. Rep. **2188/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/06/2018 ore 11:45

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu

8

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento e cantina**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** foglio 11, particella 160, subalterno 101
graffato con particella 161, subalterno 102

8

2 Stato di possesso

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento e cantina**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

All

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

All

All

All

All

Lotto : 1 – Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento e cantina**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 Creditori Iscritti**

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

All

All

All

All

Lotto : 1 – Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento e cantina**Creditori Iscritti:** DO BANK S.p.a.

Di

24

5 Comproprietari

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina**Corpo:** Appartamento e cantina**Comproprietari:** Nessuno

6 Misure Penali

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina

Corpo: Appartamento e cantina

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina

Corpo: Appartamento e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Beni: via Tornaghi, 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Lotto : 1 – Appartamento e cantina

Corpo: Appartamento e cantina

Prezzo da libero: € 59.600,00

Prezzo da occupato: € 48.000,00

LOTTO: 1 – APPARTAMENTO E CANTINA

Beni siti in Cassano d'Adda (MI)
via Tornaghi civico 27

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Tornaghi civico 27 – 20062 – Cassano d'Adda (MI)

Quota e tipologia del diritto

- 1/2 di iena proprietà

C.F.: Tornaghi 27 – 20062 Cassano d'Adda (MI) -

- 1/2 iena proprietà

C.F.: Tornaghi 27 – 20062 Cassano d'Adda (MI) - Stato civile:

con:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- in F proprietà ½
..... at proprietà ½

folio 11, particella 160, subalterno 101 graffato con particella 161, subalterno 102; indirizzo via Tornaghi 27, piano T-1, Comune Cassano d'Adda (MI), cat. A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 72mq, rendita € 199,87

Derivante da: Variazione del 22/12/1983 in atti dal 17/08/1998 (n.39818.1/1983).

Millesimi di proprietà di parti comuni: condominio non costituito

Confini (da nord/est in senso orario):

- appartamento: parti comuni e appartamento di terzi, via Tornaghi, appartamento di terzi, cortile comune.
- cantina: cortile comune su due lati, cantina di terzi, cantina di terzi.

Conformità catastale: si dichiara la regolarità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Cassano d'Adda (MI), un Comune di circa 20.000 abitanti che fa parte della città metropolitana di Milano e che sorge a 30 km ad est dal capoluogo lombardo e a circa 30Km a sud dalla città di Bergamo.

Più precisamente il bene in esame è sito in via Alfredo Tornaghi al civico 27, una via a senso unico di marcia che costeggia il parco di Villa Borromeo d'Adda.

L'area è caratterizzata da complessi edilizi a corte, nonché da piccole palazzine a modeste volumetrie, a due o tre piani fuori terra.

L'area è completamente urbanizzata ed ha nelle immediate vicinanze tutte le principali

infrastrutture e servizi pubblici (Scuole, Chiese, ecc.). Modesta, invece, la presenza di esercizi di vicinato.

Si registra inoltre la presenza di ampi spazi adibiti a verde, sia pubblico, che privato nonché dell'adiacente Parco di Villa Borromeo, parco comunale aperto al pubblico ogni giorno dell'anno.

Il Comune di Cassano d'Adda è servito da una stazione ferroviaria in cui transitano le linee Milano-Bergamo e Milano-Venezia.

Il Comune è ben collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale attraverso la SP103 Cassanese, la SP11 Padana Superiore e la tangenziale esterna A58 (TEEM).

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale, con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano e Bergamo La zona è inoltre provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea. Stazione Ferroviaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere; Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria; Villa Borromeo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori.

In data 11/04/2018 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava l'accesso all'interno dei beni pignorati.

All'incontro era presente il sig. _____, il quale ha consentito l'accesso all'appartamento e al vano cantina di pertinenza.

L'immobile risultava occupato ed abitato dal nucleo familiare degli esecutati _____

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa i soggetti esecutati.

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 a favore di _____ (esecutati) derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00

A rogito Notaio IVALDI di Milano, in data 22/03/2006 rep. 224688/9366, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/03/2006 ai nn. 45080/10193.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore [redacted] contro i sig.ri [redacted] (esecutati) emesso dal Tribunale di Milano in data 14/09/2017 ai nn. 36363, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/10/2017 ai nn. 119320/76525.

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito.

Spese condominiali insolute: Condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Condominio non costituito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. L'unità immobiliare è ubicata al primo piano senza ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 28/01/1984 al 19/09/2001:

[redacted] proprietà

Proprietaria in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio LO PREJATO di Caravaggio (BG) in data 28/01/1984 rep. 27162, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 25/02/1984 ai nn. 17821/14923.

Proprietario dal 19/09/2001 al 22/03/2006:

[redacted] proprietà

Proprietario in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio PAVONI di Bergamo in data 19/09/2001 rep. 21578, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 22/09/2001 ai nn. 100303/64034.

Proprietari dal 22/03/2006 oggi (attuali proprietari):

[redacted] in [redacted] ½ di piena proprietà
[redacted] in [redacted] piena proprietà

Proprietari per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio IVALDI di Milano in data 22/03/2006 rep. 224687/9365, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 24/03/2006 ai nn. 45079/22612.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 226/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Formazione di bagno, modifica cucina, piccoli spostamenti di tavolati, formazione balcone

Data di presentazione: 27/11/1981

Data di rilascio: 29/01/1982

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Come si legge dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano d'Adda, la concessione edilizia prot. 226/1981, **pena la sua inefficacia**, era subordinata all'adempimento di una serie di **prescrizioni obbligatorie**, tra le quali si citano le principali:

- provvedere alla denuncia dei Cementi Armati presso il Genio Civile, per l'esecuzione del nuovo balcone;
- presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale della relazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio, secondo la legge 373/76;
- presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del progetto degli impianti termici, ai sensi della legge 373/76, in quanto la pratica edilizia prevedeva anche la formazione del nuovo impianto di riscaldamento.

All'interno del fascicolo edilizio non vi è traccia della documentazione in elenco, pertanto la concessione edilizia prot. 226/1981 è da ritenersi **inefficace** e di conseguenza le opere edilizie eseguite per mezzo di tale concessione sono da considerarsi **abusive**.

Visto quanto sopra, al fine della regolarità edilizia, si dovrà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare tutte le opere dichiarate nella pratica edilizia prot. 226/1981 (variazione tavolati interni, installazione di nuovo impianto di riscaldamento, formazione di nuovo balcone).

Inoltre, in sede di sopralluogo, è emerso che, seppur la disposizione interna dei tavolati è conforme con quanto indicato nella pratica edilizia sopra citata (n.226/1981), risultano **variate le destinazioni d'uso** dei locali nel modo che segue:

- l'ex soggiorno è attualmente adibito a camera da letto;
- l'ex cucina è stata trasformata nell'attuale soggiorno;
- l'ex bagno è diventato la nuova cucina;
- l'ex ripostiglio è stato trasformato nel bagno principale.

La modifiche relative allo spostamento del bagno, ricavato nell'ex ripostiglio, è **in contrasto con il Regolamento Locale di Igiene** del Comune di Cassano d'Adda (approvato con delibera del 1990 e tutt'ora in vigore) che all'articolo 3.4.70 impone che la superficie minima da attribuire ai servizi igienici sia di 4 mq, mentre l'attuale superficie del bagno è pari a circa 3,5mq. Pertanto le variazioni di cui sopra sono da considerarsi **non sanabili**.

Tutto ciò premesso, ai fini di ottenere la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ritiene sia necessario precedere come segue:

- presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di sanare le opere realizzate con titolo edilizio inefficace;
- opere edili al fine di ripristinare le destinazioni d'uso dei singoli locali indicate negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1981 (rifacimento completo del bagno e della cucina e opere di ripristino);

Di seguito si indica la stima dei costi da sostenere:

- spese professionali, che includono la pratica edilizia comunale, il deposito sismico relativo alla costruzione del nuovo balcone e il collaudo statico, la redazione della relazione tecnica ex L.10/91 relativa ai contenimenti del consumo energetico, le certificazioni e o dichiarazioni degli impianti e le spese relative alla direzione lavori e coordinatore della sicurezza: € 7.000,00
- sanzione amministrativa prevista per la realizzazione di opere edilizie non conformi e in assenza di titolo abilitativo: € 1.000,00
- opere edili e impiantistiche, che comprendono il rifacimento completo del bagno che sarà traslato dall'ex locale ripostiglio all'attuale cucina, lo spostamento della cucina nella zona del soggiorno, le opere impiantistiche e quelle di ripristino e finitura. € 15.000,00

Oneri Totali: € 23.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 60 del 17/07/2013
Zona omogenea:	Città storica - Tessuto storico consolidato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento e cantina

Il bene in esame è inserito all'interno di un complesso edilizio d'epoca, a corte chiusa, edificato presumibilmente agli inizi del 1900, con accesso pedonale/carrabile da via Tornaghi.

Il compendio è costituito da costruzioni a due piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale.

La corte interna ha una pavimentazione prevalentemente in ghiaietto, con alcune aree in battuto di cemento ed altre a verde.

All'interno del cortile è presente una vetusta costruzione ad un piano fuori terra suddivisa in piccole cantine, di pertinenza delle unità immobiliari che compongono la corte.

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al primo piano del corpo di fabbrica prospiciente via Tornaghi. Attualmente si compone di soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e un lungo corridoio di distribuzione. E' presente un ampio balcone prospiciente il cortile interno con doppio accesso, dal soggiorno e da una camera da letto.

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare si rimanda al precedente paragrafo 7.1.

I locali hanno altezza interna 2,9m circa. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale a gas e diffusione del calore tramite radiatori in alluminio.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e persiane in legno.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 50 mq.

Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un piccolo vano ad uso deposito/cantina, denominato agli atti come "pollaio", ubicato in corpo staccato nel cortile interno.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Piena proprietà**
 - **proprietà**
 ia Tornaghi 27 – 20062 Cassano d'Adda (MI) -
 Tornaghi 27 – 20062 Cassano d'Adda (MI) -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 72 (compreso aree scoperte)

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,9m

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra

Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente

Condizioni generali dell'unità: finiture interne e dotazioni impiantistiche di buon livello.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Finestre	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, vetro doppio protezione: persiane in legno condizioni: discrete
Porte interne	tipologia: a battente materiale: legno e vetro smerigliato condizioni: discrete
Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: blindata condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete
Pareti perimetrali	materiale: mattoni pieni condizioni: presenza localizzata di umidità
Pareti interne	materiale: mattoni forati e intonacate al civile condizioni: discrete
Plafoni	materiale: intonacati al civile e tinteggiati condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico **non presente**

Elettrico **tipologia: sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo** conformità: **non conosciuta**

Gas **tipologia: sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo** conformità: **non conosciuta**

Termico **tipologia: autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo** conformità: **non conosciuta**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; superficie del balcone considerata al 25%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
		77,00		72,10

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Comune: Cassano d'Adda (MI)

Zona: Centrale / CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Accessori

cantina/deposito

Vano ad uso cantina/deposito ubicato nel cortile interno, identificato agli atti come "pollaio". Il locale è inserito in corpo staccato, nel cortile comune. E' privo di corrente elettrica. La porta di ingresso è in legno, munita di catena e lucchetto.

Le pareti perimetrali sono in mattoni pieni e la pavimentazione è in battuto di cemento. La copertura è a vista, in legno e manto in tegole, senza isolamento o altro sistema di protezione. Il locale è completamente al rustico, privo di intonaci, tinteggiature, pavimenti e/o rivestimenti.

Il locale misura in pianta circa 2mq. L'altezza interna è variabile Hmax=1,9m Hmin=1,7.

Valore a corpo: € 500,00

Impianto elettrico: presente
 Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita dall'esecutato

Riscaldamento: presente
 Tipologia di impianto: autonomo
 Stato impianto: funzionante
 Dichiarazione di conformità: nessuna documentazione è stata fornita.

Condizionamento e climatizzazione estiva: non presente

Impianto antincendio: non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte: non presente

Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cassano d'Adda;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro;
 Ufficio tecnico di Cassano d'Adda;
 Agenzie immobiliari della zona;

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e cantina	72,10	€ 1.200,00	€ 86.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.520,00
Valore corpo			€ 86.520,00
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 87.020,00
Valore complessivo diritto e quota (arrotondato)			€ 87.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	72,10	€ 87.000,00	€ 87.000,00

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 come da disp. del G.E. (min.5%) € 4.350,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 23.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.650,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di "occupato": € 48.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di "libero" (arrotondato): € 59.600,00

Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetria catastale e visura;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia:
 - domanda di concessione
 - rilascio concessione edilizia n°226 del 1981
 - elenco prescrizioni obbligatorie
 - elaborati grafici allegati alla domanda di concessione
- All. 5: Certificati acquisiti presso l'anagrafe del Comune di Cassano d'Adda;
- All. 6: Corrispondenza ricevuta dall'Amministrazione condominiale;
- All. 7: Corrispondenza ricevuta dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 8: Documentazione fotografica.

Data generazione:
24-05-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)