

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1117/2012**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
10-03-2015

Giudice delle **Dott.ssa SIMONA CATERBI**
esecuzioni:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: **Ing. Maurizio Nobile**

Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X

Partita IVA:

Studio in: Via Milano 27 - 20067 Paullo

Telefono: 0290636057

Fax: 0290636057

Email: ing.maurizio.nobile@fiscali.it

Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it



Il sottoscritto Maurizio Nobile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano n.A24088, Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 8083 e Consulente Tecnico del Giudice presso il Tribunale di Milano n. 12298, con studio in Paullo (MI) in Via Milano 27, è stato nominato lo scorso 22/10/2014, per la stima del compendio immobiliare situato nel **Comune di Gessate (Milano) in Via Milano, n.10** e ha prestato il giuramento di rito il 19/11/2014.

Si è programmato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 16/12/2014.

In tale occasione si è avuto accesso al bene pignorato.

Durante il sopralluogo è presente il debitore, Signor [REDACTED], che è stato identificato mediante documento di carta d'identità n° [REDACTED] rilasciato dal Comune di Gessate in data 24-08-2011 con scadenza il 23-08-2021.



Beni in **Gessate (Milano)**
Via Milano n.10

Lotto: Unico

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SIVAG non presente in quanto non nominata dal Giudice.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

In Comune di Gessate (Milano), Via Milano n. 10, le seguenti unità immobiliari:
appartamento posto al piano primo costituito da tre locali oltre ingresso, cucina, servizio e balcone con annesso vano cantina al piano seminterrato;
box ad uso autorimessa posto nel cortile al piano terra.

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box

Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6], sito in Gessate (Milano), Via Milano n.10

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]

(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

- [REDACTED]

(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

Appartamento: foglio 8, particella 150, subalterno 704, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale 253,06 Euro, Via Milano n.10, piano 1-S1

Box: foglio 8, particella 415, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita catastale 34,71 Euro, Via Milano n.10, piano T

Confini:

APPARTAMENTO:

A Nord-Est: vano scale e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi

A Sud- Est: ancora appartamento di proprietà di terzi, cortile comune

A Sud-Ovest: ancora cortile comune

A Nord-Ovest: ancora cortile comune

CANTINA:

A Nord-Est: cantina di proprietà di terzi

A Sud-Est: corridoio comune di accesso

A Sud-Ovest: vano scala comune

A Nord-Ovest: cortile comune

BOX:

A Nord: mappale 309 del foglio 8

A Est: box di proprietà di terzi

A Sud: cortile comune

A Ovest: proprietà al mappale 329 del foglio 8

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

Al momento del sopralluogo, le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto dell'appartamento e dell'autorimessa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento con cantina pertinenziale e box, siti in Via Milano n. 10 a Gessate (Milano)

Tipologia zona: centrale

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Monza (21 km), Centro di Milano (26 km)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Rio Vallone, Oasi WWF "Bosco Villorosi" a Carugate (8 km).

Attrazioni storiche: Villa Alari Visconti a Cernusco sul Naviglio (10 km).

Principali collegamenti pubblici: Fermata Metropolitana di Milano "Gessate MM2" (800 m), Mezzi pubblici di superficie gestiti da NET-Nord Est Trasporti e Milano Sud-Est Trasporti (nel raggio di 800 m)

Servizi offerti dalla zona: farmacie, spazi verdi, scuole, biblioteca, uffici



comunali, banche, supermercati, negozi al dettaglio

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box
Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6], sito in Gessate (Milano),**

Occupato dai debitori in qualità di proprietari dell'immobile.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti non risultano contratti di locazione in essere

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 [REDACTED]
contro [REDACTED] e [REDACTED], iscritta a Milano 2 in data 23/07/2004 ai nn. 110246 / 26001

Importo ipoteca: € 228.600,00 - Importo capitale: € 91.440,00

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

- **Ipoteca legale** a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, a favore di [REDACTED] a carico della quota di 1/2 di [REDACTED] del solo appartamento, iscritta a Milano 2 in data 24/02/2010 ai nn. 23130 / 4834

Importo ipoteca: € 26.742,40 - Importo capitale: € 13.371,20

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** del 20-02-2012 repertorio n. 3562 - Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto a Milano 2 in data 18/06/2012 ai nn. 61385 / 41742

Note: pignoramento fino all'occorrenza di Euro 2.283,09 oltre oneri, spese ed interessi

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

- **Pignoramento** del 06-07-2012 repertorio n. 12808/2012 - Tribunale di Milano, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto a Milano 2 in data 30/10/2012



ai nn. 107269 / 72565

Note: si agisce per un credito di Euro 86.830,20 oltre spese ed interessi

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipocatastali (dal 31 Ottobre 2012 al 12 Gennaio 2015) ed è stato verificato che non sussistono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina e box

Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6], sito in Gessate (Milano),

Spese medie annue di gestione condominiale: Euro 1.080

Spese scadute: come da estratto conto del condominio, amministrato dal Geom. [REDACTED] c/o [REDACTED] (con sede in [REDACTED]), l'ammontare delle spese condominiali scadute alla data del 31 Dicembre 2014 è pari ad Euro 3.981,93 più Euro 2.147,20 relativi alla pro-forma della parcella Studio Legale [REDACTED].

Millesimi di proprietà: millesimi 194,72 per l'appartamento e la cantina (sull'edificio abitativo); millesimi 166,66 per il box (sul corpo box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato non è dotato di ascensore

Attestato di Prestazione Energetica: non presente.

Inserendo i dati catastali dell'immobile pignorato nel Catasto Energetico del portale www.cened.it, si segnala l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto. Tale Attestato è stato eseguito dal sottoscritto acquisendo tutte le informazioni necessarie sia dal libretto della centrale termica che dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso

Classe energetica: G (286.10 kWh/m2a)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED]

(proprietà per 1/2)

- [REDACTED]

(proprietà per 1/2)

da ante ventennio al 08/07/1994

in forza di titoli di provenienza anteriori al ventennio



Titolare/Proprietario precedente:

- [REDACTED]
 [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)
 - [REDACTED]
 [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

dal 08/07/1994 ante ventennio al 14/07/2004

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Silvia d'Alonzo di Cernusco sul Naviglio (Mi) in data 08/07/1994 repertorio n. 104318, registrato a Milano il 20/07/1994 al n. 19536 serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 27/07/1994 ai nn. 68220 / 42158

Attuale Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
 [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
 - [REDACTED]
 [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

dal 14/07/2004 ad oggi

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Quagliata Vittorio di Sesto San Giovanni (Mi) in data 14/07/2004 repertorio n. 92128 raccolta n. 11864, registrato a Monza Il il 22/07/2004 al n. 6665 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 23/07/2004 ai nn. 110245 / 56351

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box**7. PRATICHE EDILIZIE:****Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6], sito in Gessate (Milano), Via Milano n.10**

Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte l'appartamento e la cantina sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il Comune di Gessate non è in possesso degli atti di fabbrica relativi alla costruzione del fabbricato ma esclusivamente di quelli relativi alla costruzione delle autorimesse.

Identificativo: Pratica edilizia 118/89

Intestazione: al Geometra [REDACTED] con sede in Gorgonzola, via [REDACTED]
 [REDACTED] - Partita Iva [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione autorimesse e recinzione prefabbricate in Via Milano n.10 a Gessate

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 01/03/1990

In data 01 Marzo 1990 il Sindaco del Comune di Gessate

- vista l'istanza inoltrata in data 13 Dicembre 1989 intesa ad ottenere la concessione per la realizzazione delle seguenti opere: costruzione autorimessa e recinzione prefabbricate in Via Milano n.10 a Gessate, sul terreno nel fabbricato contraddistinto al mappale 150 del foglio 8

- visti i progetti allegati alla richiesta stessa

- sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 24 Gennaio 1990

- sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Sanitario



- visti le vigenti leggi e i regolamenti in materia edilizia ha concesso al richiedente Geometra [REDACTED] con sede in Gorgonzola, [REDACTED] - Partita Iva [REDACTED], in qualità di amministratore del Condominio Via Milano 10, di eseguire le opere richieste.

Come da Comunicazioni inviate dal Geom. [REDACTED] al Comune di Gessate, i lavori di costruzione delle opere autorizzate con concessione 118/89 sono iniziati il 25 Aprile 1990 e sono terminati il 04 Gennaio 1993,

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6]

Strumento urbanistico vigente:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	
Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina e box



tensione: **220V**

Termico

tipologia: **autonomo**diffusori: **termosifoni in alluminio**

Note: il riscaldamento e l'ACS sono gestiti autonomamente mediante caldaia istantanea a gas posizionata in cucina. Detto sistema di riscaldamento è abbinato a caloriferi in alluminio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	59,18	1,00	59,18
Balcone	sup reale lorda	4,13	0,33	1,36
Cantina	sup reale lorda	7,48	0,25	1,87
		70,79		62,41

Accessori:

Autorimessa/Box Identificazione catastale:
singolo Catasto Fabbricati del Comune di Gessate (Mi), foglio 8, particella 415, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita catastale 34,71 Euro, Via Milano n.10, piano T

Intestazione:

- [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

- [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

Sviluppa una superficie lorda di mq 15,27
Destinazione urbanistica: autorimessa
pavimentazione: al rustico; serranda: in metallo

Valore a corpo: € 15.000



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

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico.

Il più probabile valore di mercato del bene viene determinato in riferimento ai prezzi di immobili con analoghe caratteristiche correnti sulla piazza e applicando parametri correttivi relativi alla zona, alla vetustà e alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della valutazione.

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il Comune di Gessate e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso.

Da tale ricerca risulta che i beni di analoghe caratteristiche hanno valori tra i 1.000 €/mq e 1.400 €/mq.

Si è ritenuto congruo prendere il valore medio di 1.200 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

- Borsino immobiliare di Milano e Provincia
- Agenzia del territorio per il Comune di Gessate
- Ausilio di Agenzie Immobiliari nel Comune stesso

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina e box	Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6]	62,41 [A3] + 15,27 [C6]	70,79 [C6] + 15,27 [C6]	89.895,48	89.895,48
				89.895,48	89.895,48

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.): € 13.484,32

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **76.411,16**



Prezzo di vendita del lotto nello stato libero: (approssimazione per difetto)	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato: (abbattimento del 30% rispetto al prezzo base e approssimazione per difetto)	€ 60.000,00

Allegati

ALLEGATO A - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie

ALLEGATO B - Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

ALLEGATO C - Fotografie esterne ed interne del bene, nonché relativa planimetria

Data generazione:

09-01-2015 19:01:45

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile

