

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **2533/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.06.2019 ore 09.45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: Arch. Francesco Marmo
Codice fiscale: MRMFNC66E20F205G
Studio in: Via Maroncelli 15 - Milano
Email: f.marmo@fastwebnet.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 22, particella 62, subalterno 707

2. Stato di possesso

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore esecutato. Non risultano contratti di locazione registrati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

4. Creditori Iscritti

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED] e per essa [REDACTED] (creditore procedente)

[REDACTED] (creditore iscritto non intervenuto)

5. Comproprietari

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: si

8. Bene: via Ticino n. 3 – San Donato Milanese (MI) - 20097

Lotto: 001 - appartamento

Prezzo arrotondato da libero comprensivo di tutte le decurtazioni: € 32.000,00

Bene in San Donato Milanese (MI)

Via Ticino n. 3

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Ticino n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di omissis – piena proprietà

c.f. omissis – Residenza: via Ticino n. 3, San Donato Milanese (MI)

– Stato civile: celibe

Lo stato civile del debitore esecutato qui riportato è quello dichiarato nell'atto di compravendita effettuato in data 02.07.2008.

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

omissis, nato a [REDACTED]

c.f. omissis proprietà per 1/1

- Indirizzo immobile: San Donato Milanese (MI), via Ticino n. 3, piano 2

- foglio 22, particella 62, subalterno 707, zona cens. 2, categoria A/4, classe 3,

consistenza 2,5 vani, superficie 25 mq - totale escluse aree scoperte 25 mq, rendita € 174,30

- Scheda catastale presente

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 02.07.2008. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08.07.2008 Rep. n. 236188 - Rogante: [REDACTED] sede: Milano - registrazione sede: compravendita (n. 49299.1/2008)

Millesimi di proprietà appartamento e vano solaio: 14 millesimi

Confini

Coerenze appartamento

Nord-Est: altra U.I.U; Sud-Est: via De Conti; Sud-Ovest: altra U.I.U e WC condominiale; Nord-Ovest: altra U.I.U. e parti comuni e WC condominiale.

Note sulla conformità catastale: si riscontrano difformità tra stato di fatto e scheda catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in via Ticino n. 3 a San Donato Milanese, comune situato a circa 10 Km a Sud-Est dal centro di Milano, in un edificio ad uso residenziale edificato nella prima metà degli anni Cinquanta del Novecento e posto in una zona urbana periferica con buona presenza di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Autobus ATM linea 121 (S. Giuliano –S. Donato M3) a circa 200 metri, Autobus ATM linea 131 (S. Donato Certosa – S. Donato M3) a circa 200 metri, Autobus ATM linea 140 (S. Donato – Milano Rogoredo M3) a circa 200 metri, Metropolitana M3 (San Donato) a circa 3 km, raccordo Autostrada A1 a circa 1 km, Statale S09 a circa 1 km, Strada Statale 9 via Emilia a circa 100 metri.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Carrefour, Policlinico San Donato, aeroporto Milano Linate.

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato.

Note: a seguito di accertamento effettuato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati a nome del debitore esecutato.

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: nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore della [REDACTED]
[REDACTED] e contro omissis, nato a [REDACTED] c.f. omissis,
proprietà per 1/1, derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca:
Lire 50.000.000; Importo capitale: Lire 20.000.000; durata 5 anni; a rogito di Notaio
[REDACTED] di San Donato Milanese in data 21.04.1998, rep. n. [REDACTED] iscritta a
Milano 2 in data 30.04.1998 ai nn [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore della [REDACTED] e contro omissis, proprietà per 1/1, derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 157.000,00 Importo capitale: € 105.000,00; durata 30 anni; a rogito di Notaio [REDACTED] di Milano in data 02.07.2008, rep. n. [REDACTED] iscritta a Milano 2 in data 07.07.2008 ai [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] e contro omissis, in forza di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 21.10.2017 rep. n. 40966 - trascritto a Milano 2 in data 14.11.2017 ai nn. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Cesca, tel. 02 36546221

e-mail: alessandro.cesca@fastwebnet.it

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 670,00
- Spese condominiali scadute ed insolute, importo totale: € 3.300,60
- Spese condominiali scadute ed insolute relative agli ultimi due anni di gestione: € 1.456,18
- Spese straordinarie – debito residuo: € 662,58
- Cause in corso: solleciti legali che proseguiranno con la richiesta di intervenire nella presente procedura.
- Millesimi di proprietà: 12,041
- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
- Lo stabile non dispone dichiarazione di conformità impianti
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente
- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario (anteriore al ventennio): omissis, nato a [REDACTED] c.f. omissis proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese del 09.05.1995, rep. n. 6784/295, trascritto a Milano 2 il 16.05.1995 ai nn. [REDACTED]

Proprietario: omissis nato a [REDACTED] c.f. omissis proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese del 21.04.1998 rep. n. 19188, trascritto a Milano 2 il 30.04.1998 ai nn. [REDACTED] proprietario sino al 13.02.2001.

Proprietario: omissis nato a [REDACTED] c.f. omissis proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di San Donato Milanese del 30.01.2001 rep. n. 33935, trascritto a Milano 2 il 13.02.2001 ai nn. [REDACTED] proprietario sino al 07.07.2008.

Attuale proprietario (debitore esecutato): omissis proprietà per 1/1 in forza di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] del 02.07.2008 rep. n. 236188/16990, trascritto a Milano 1 il 07.07.2008 ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è anteriore al 1° settembre 1967.

Concessione edilizia n. 18 del 03.05.1953 e autorizzazione abitabilità del 23.10.1954.

Si rileva che a seguito di frazionamento, la superficie netta dell'appartamento risulta essere pari a circa 22 mq, pertanto inferiore alla superficie minima, pari 30 mq, richiesta dal regolamento edilizio vigente. L'appartamento dispone di concessione edilizia in sanatoria per abusi edilizi (pratica n. 1633/1987 prot. n. 5927). Nell'elenco delle opere abusive al punto "H" – variazione planimetrico distributiva appartamenti siti al 2° piano - l'appartamento in oggetto identificato al n. 13, viene dichiarato per una superficie di 20,16 mq. Al punto "I" si specifica "un aumento della superficie utile di 1,80 mq dovuto all'accorpamento di parte della superficie del balcone: abuso eseguito nel 1957".

Lo stato di fatto riscontrato è difforme alla scheda catastale e alla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Si rileva infatti che il locale bagno è stato ampliato senza titoli autorizzativi. La sua superficie attuale, pari a circa 3,25 mq, è inferiore alla superficie minima, pari a 4,00 mq, richiesta dal regolamento edilizio vigente. Si ritiene pertanto necessario riportare lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria relativa alla concessione in sanatoria e alla scheda catastale agli atti.

Le altre concessioni edilizie in sanatoria riguardanti lo stabile, oltre a quella relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura, sono precisate del documento che il sottoscritto ctu ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Donato Milanese e allegato a questa perizia.

Si precisa che le concessioni edilizie in sanatoria indicate nell'atto di compravendita (n. 67 e n. 953 rilasciate il 03.06.1988), non riguardano l'unità immobiliare oggetto della procedura.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	30-10-2011
Zona omogenea:	TUC tessuto urbano consolidato di recente formazione (Art. 21, 22, 23) Zona BR1 residenziale satura – classe sensibilità paesaggistica: bassa
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

Descrizione**Appartamento (abitazione di tipo popolare A4)**

L'edificio ad uso residenziale, edificato negli anni Cinquanta del Novecento, è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra (piano terreno adibito a negozi e quattro piani in elevazione), inserito nell'isolato urbano e posto a sua conclusione. E' edificato con una struttura portante in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio a cassa vuota. La copertura è a falde. Le facciate esterne sono finite ad intonaco civile tinteggiato. Lo stabile è sprovvisto di ascensore, di servizio portineria e di spazi destinati a parcheggio.

L'appartamento, esposto a sud-ovest su via Ticino e a sud-est su via Arno, ha una superficie lorda, escluso il balcone, di circa 27,15 mq e un'altezza interna di circa 2,91 m. E' composto da uno stretto locale che funge da cucina al quale si accede direttamente varcata la porta d'ingresso, da una camera ad un letto (la superficie del locale è inferiore ai 14 mq richiesti dal regolamento edilizio vigente per le camere a due letti) e un bagno. La superficie netta dell'appartamento, pari a circa 22,40, è inferiore alla superficie minima, pari a 30 mq, richiesta dal regolamento edilizio vigente.

Si segnala che il debitore esecutato ha informato il sottoscritto ctu di disporre anche di un vano cantina, che però non risulta indicato sull'atto di compravendita, sulla visura e scheda catastale. Il vano cantina è stato comunque visionato e misurato nel corso del sopralluogo. L'amministratore del condominio non è stato in grado di fornire chiarimenti sul suo uso da parte debitore esecutato, precisando inoltre di non disporre di un censimento dei vani cantina.

- Superficie complessiva lorda appartamento comprensiva del balcone: circa 29,37 mq
- Piano: secondo
- L'edificio è stato costruito negli anni Cinquanta del Novecento
- Altezza utile interna: circa 2,91 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale dello stabile: sufficiente
- Condizioni generali dell'unità immobiliare: scadente

Componenti edilizie e caratteristiche costruttive:

Balconi	materiale: si ipotizza in c.a.
Copertura	tipologia: a falde
Scale	tipologia: a rampe parallele con gradini in c.a. posati a sbalzo ubicazione: interna; servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: si ipotizza in laterocemento
Strutture verticali	materiale: si ipotizza in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio; condizioni: discrete protezione: persiane - materiale: PVC - Note: I serramenti dispongono di doppi vetri
Infissi interni	tipologia: a soffietto
Porta ingresso:	tipologia: blindata
Portone di ingresso stabile	tipologia: porta doppia anta alluminio e vetro- condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: dalle foto aeree si ipotizza in lamiera
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato - condizioni: discrete
Pavim. Esterna cortile	materiale: piastrelle di gres condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: discrete
Plafoni	Materiale: stabilitura; condizioni: sufficienti
Rivestimenti	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore	assente
Citofonico	tipologia: audio
Condizionamento	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Gas	tipologia: sottotraccia - alimentazione: metano
Termico	tipologia: autonomo - diffusori: termosifoni in alluminio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	27,15	1,00	27,15
balcone	sup lorda di pavimento	2,22	0,30	0,66
		29,37		27,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Zona: San Donato Milanese Periodo: 1° sem. 2018 -Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale - valore di mercato min. 1.700,00 €/mq - max 2.700,00 €/mq

Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano – Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° sem. 2018 - San Donato Milanese - centro

– appartamenti vecchi o da ristrutturare: min. 1.500,00 €/mq - max 1.750,00 €/mq

- Riscaldamento- tipologia di impianto: autonomo, terminali di emissione in alluminio

- Condizionamento: assente

- Ascensori: l'immobile non dispone di ascensore

- Scarichi: non esistono scarichi potenzialmente pericolosi

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

Al fine di individuare il più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si è adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante paragone con altri beni aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona e di prezzo noto. I parametri che incrementano o decrementano il valore tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso e della funzionalità degli spazi. La superficie commerciale vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. E' stata inoltre consultata la Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 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;
Agenzia delle Entrate; Ufficio Tecnico del Comune di San Donato.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento - abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	27,15	€/mq 1.300,00	€ 35.295,00
balcone	0,66	€/mq 1.300,00	€ 858,00
Valore corpo			€ 36.153,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	27,81	€ 36.153,00	€ 36.153,00

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% € 1.807,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

- Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.346,00
 - Totale spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: € 2.118,00
 - Prezzo arrotondato di vendita del lotto nello stato di "libero" decurtate le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni: € 32.000,00

Allegati:

Documentazione catastale

Documentazione fotografica

Rilievo planimetrico

Atto di compravendita

Concessione edilizia a sanatoria n. 1633/1987

Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di San Donato Milanese

Copia Privacy perizia

Istanza di liquidazione

Data 13-12-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Marmo