

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **I Tre Grillo di Fortunato e Pier Felice Grillo & C. S.A.S**

contro:

N° Gen. Rep. **3934/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2016 ore 10:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Laura Maria Vignati
Codice fiscale: VGNLMR68L71F205J
Studio in: Via Solferino n.18 - Milano
Telefono: 0278624350
Email: Imvignati@fastwebnet.it
Pec: vignati.12483@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 6, particella 213, subalterno 709

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: 072 -

S.a.s, 009 -

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Alessandro Volta 13 - Senago (Milano) - 20030

Lotto: Lotto unico

Prezzo da libero: € 127.290,00

Beni in **Senago (Milano)**
Località/Frazione
Via Alessandro Volta 13

Lotto: Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Senago (Milano) CAP: 20030, Via Alessandro Volta 13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Senago, Via A.Volta n.13 - Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Salvatore Prestigiacomò - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \ - Residenza: Senago, Via A.Volta n.13 - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 6, particella 213,

subalterno 709, indirizzo Via Alessandro Volta 13, piano 2-3-1, comune Senago, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 89 m2, rendita Euro 268,56.

Derivante da: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 76331.1/2010 In atti dal 19/10/2010; Repertorio n.1210 Rogante: VERNAZZA

VALENTINA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA.

Confini: A partire da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, proprietà di terzi al mappale 214, prospetto su via A.Volta, proprietà di terzi al mappale 205.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale coincide con quella presentata in Comune; tuttavia entrambe presentano una mancanza di congruità con lo stato dei luoghi per le seguenti difformità: diversa configurazione della scala interna di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo (sottotetto); assenza dell'indicazione dei tavolati presenti nel piano terzo (sottotetto); assenza dell'indicazione del lucernario presente in copertura al piano terzo (sottotetto).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione planimetrica a seguito di regolarizzazione comunale edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: La variazione della planimetria deve riportare la rappresentazione grafica dei tavolati e del lucernario presenti al piano terzo (sottotetto) e la corretta identificazione grafica della scala interna in quanto i gradini e il pianerottolo intermedio presentano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Note: Si precisa che il costo per la regolarizzazione catastale implica il pagamento degli onorari di un tecnico abilitato e i diritti di segreteria per un importo complessivo valutabile in Euro 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è prevalentemente a carattere residenziale e si trova in posizione adiacente al centro di Senago. La zona è caratterizzata dalle presenza di cascine lombarde recuperate ad uso abitativo e dall'esistenza del Parco Villa Sioli.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Parco Villa Sioli, Parco Groane .

Attrazioni storiche: Chiesa di San Bernardo, Villa San Carlo Borromeo.

Principali collegamenti pubblici: SP 119 Fronte strada, Bus z205 (LIMBIATE Turati 26/Plinio) 3.2 Km, Bus P2 (PADERNO DUGNANO Palazzolo-Magenta) 2km, Stazione Paderno Dugnano 4.6 km, SP 44 2km.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (Normale), Diverse Banche (Buona), Ristoranti - Bar (Buona), Diversi negozi (Buona), Ospedale , Supermercato (Normale), Chiesa (Buona), centro sportivo (Buona), Asilo- Nido (Normale), Scuola Primaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Lorella Capacchione e Salvatore Prestigiacomò, in qualità di proprietari dell'immobile.

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 072 - contro
Importo ipoteca: € 198.000 ; Iscritto/trascritto a Milano 2 in
data 19/10/2010 ai nn. 128335/30167 ; Note: L'ipoteca volontaria in oggetto è stata
iscritta contro il signor per la sola quota di 1/2.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di 072 - a. contro
; Derivante da: Ispezione ipotecaria iscritto/trascritto a
Milano in data 26/10/2015 ai nn. 104835/68108;

- Pignoramento a favore di I contro
; Derivante da: Ispezione ipotecaria iscritto/trascritto a
Milano 2 in data 13/01/2014 ai nn. 1783/1260;

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: Si precisa che non sussiste alcun Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - 269,65 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di certificazione energetica è stato registrato il
04-10-2010 num. protocollo 15206-000273/10

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 29/12/1988. In forza di atto di compravendita a rogito di Ermanno Casero in data 29/12/1988 ai nn. 59294/8675 - trascritto a Milano 2 in data 04/12/1989 ai nn. 979/766.

Note: L'atto di compravendita riguarda i due locali di abitazione al piano secondo (già subalterni 3 e 4, poi subalterno 705, poi subalterno 707).

Titolare/Proprietario: [] I 29/12/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Valentina Vernazza in data 15/10/2010 ai nn. 1210/818 - trascritto a Milano 2 in data 19/10/2010 ai nn. 128334/76331.

Titolare/Proprietario: [] al 28/07/2010 al 15/10/2010. In forza di atto di compravendita - trascritto a Milano 2 in data 29/07/2010 ai nn. 98582/57337.

Note: L'atto di compravendita riguarda la quota di comproprietà in ragione di 16/24 del vano ripostiglio posto al piano terzo sottotetto (già subalterno 708) .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CIAL Protocollo Generale 0018435 del 26/07/2011

Intestazione

Tipo pratica: Comunicazione di inizio attività edilizia libera per opere in variante alla DIA n.138/2010

Per lavori: Manutenzione straordinaria per opere interne al piano secondo e sottotetto accessorio in variante alla DIA n.138/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/07/2011 al n. di prot. 0018435

NOTE: Si precisa che riguardo alla DIA originaria presentata nel 20-08-2010 di cui al P.g. 21108, poichè la stessa riguardava un intervento di ristrutturazione edilizia con modifiche sostanziali, non è mai stata richiesta la corrispondente agibilità. Pertanto al fine di concludere l'iter burocratico amministrativo si rende necessario presentare una richiesta di agibilità e pagare la relativa sanzione (ai sensi dell'art.26 DPR 380/2001) allegando un certificato di idoneità statica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria depositata in Comune presenta alcune difformità con lo stato dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria e richiesta certificato di agibilità.

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare riguardano: la diversa configurazione della scala interna di collegamento tra il piano secondo e il piano terzo (sottotetto); l'indicazione dei tavolati presenti nel piano terzo (sottotetto); l'indicazione del lucernario presente in copertura al piano terzo (sottotetto).

Note: Per regolarizzare le opere deve essere incaricato un professionista abilitato alla redazione del permesso di costruire in sanatoria e della richiesta del certificato di agibilità i cui oneri riguardano:-

parcella professionista Euro 3.500; sanzione amministrativa per permesso di costruire Euro 516,00;
sanzione amministrativa per omessa richiesta di agibilità Euro 144,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 13, comma 11, della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago ha acquistato efficacia.
Norme tecniche di attuazione:	Piano delle Regole: Art.26- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - Norme generali e specifiche per ambiti -art.26.4- Nucleo di antica formazione (NAF).
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'unità immobiliare è situata al piano secondo e terzo (sottotetto) di uno stabile a corte composto da 3 piani fuori terra avente accesso principale da un vialetto prospiciente la via Alessandro Volta. In particolare l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è raggiungibile mediante la presenza di una scala in parte di uso comune, in parte di proprietà esclusiva. L'immobile al quale appartiene l'appartamento in parola è un tipico esempio di cascina lombarda, privo di ascensore e portineria.

L'accesso all'edificio avviene mediante un portale originario in mattoni a vista privo di cancello. L'appartamento è dotato di doppia esposizione sia su via Volta che su cortile interno; i locali presentano un' altezza interna variabile data la presenza del piano soppalcato e la configurazione della copertura a falde

incline.

L'unità immobiliare è destinata a residenza e si sviluppa su due piani collegati mediante una scala interna. Nello specifico, al piano secondo sono presenti: un soggiorno, una cucina indipendente, un ripostiglio, un bagno con disimpegno. Il piano terzo sottotetto è destinato a camera con ripostiglio, sebbene lo stesso non abbia le caratteristiche di abitabilità essendo un sottotetto ad uso ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Senago, Via A.Volta n.13 - Stato Civile: LIBERA

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Senago, Via A.Volta n.13 - Stato Civile: LIBERO

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,00**

E' posto al piano: 2 e 3

L'edificio è stato costruito nel: Ante '42

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza interna di circa: Altezza minima del piano secondo cm.240; altezza massima cm. 480.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in cui è ubicato l'appartamento presenta uno stato di conservazione e di manutenzione mediocre, in quanto dall'esame visivo si è potuto constatare la necessità di interventi di manutenzione da effettuarsi sulle finiture di facciata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Travi

materiale: **legno** condizioni: **buone**

- Note: Le travi appartenenti al nuovo soppalco sono lasciate a vista e caratterizzano l'appartamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

- Note: La porta del disimpegno è di tipo scorrevole interna e tamburata in legno.

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**

rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Il materiale di finitura della scala interna e del piano soppalcato è parquet laminato.
Plafoni	materiale: travi a vista e cartongesso condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: Trattasi di portoncino di accesso di tipo blindato.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: intonaco di cemento condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gres condizioni: buone
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte è stata rilasciata da Eco edil di Filianoti Simone nel 13.03.2011.
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo - Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte è stata rilasciata dall'impresa D'Anniballe Donato in data 13.03.2011.
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il computo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 1075 e ai criteri adottati dalla Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano secondo residenziale	sup lorda di pavimento	75,43	1,00	75,43
Scala esterna	sup lorda di pavimento	6,33	0,25	1,58
Piano terzo soppalco senza permanenza di persone	sup lorda di pavimento	27	0,50	13,50
				91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Senago

Tipologia: civile

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2011

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Stato impianto: Adeguato

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima sintetico-comparativo basato sulla comparazione diretta di un bene rispetto ad altri simili (per costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione,etc..), che siano correntemente offerti sullo stesso mercato o piazza concorrenziali. Nello specifico si utilizza quale fonte primaria i dati riportati dall'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015 -opportunamente aggiustati con determinati coefficienti correttivi scelti in base alle caratteristiche del bene da valutare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Senago;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Ufficio tecnico di Senago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
 Agenzia immobiliare: Gabetti Agenzia- Gima Snc di Andreoli e Moretti;
 Sito:www.milano.bakeca.it;
 Agenzia immobiliare: Immobilnetwork.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2015, Semestre 2 - dell'Agenzia delle Entrate, Comune: Senago, zona: Centrale, le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, hanno un valore di mercato medio pari ad €/mq. 1.475,00.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. 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>
Residenziale	91,00	€ 1.450,00	€ 131.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.950,00
Valore corpo			€ 131.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.975,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	91,00	€ 131.950,00	€ 65.975,00

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%)	€ 6.597,50
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:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.660,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento presenta caratteristiche di non divisibilità per la sua conformazione planimetrica.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.692,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 120.692,50

Allegati:

All.1- Rilievo fotografico; all.2 – Visura catastale; all.3 - Planimetria catastale; all.4 – Atto di provenienza; - all. 5 - Certificato notarile; all.6 – Comunicazione di inizio attività libera; all.7 – Disegni allegati alla CIAL; all.8 – Certificazione energetica; all.9- Dichiarazioni di conformità impianto elettrico; all. 10 – Dichiarazione di conformità impianti ; all.11 – Ispezioni ipotecarie; all.12 – Certificato di residenza all.13 – certificato di residenza all.14 – Certificato di stato libero all.15 – Certificato di stato libero

Data generazione:
08-07-2016

L'Esperto alla stima
Laura Maria Vignati