

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 3325/2012

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa TRENTINI CATERINA

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27 giugno 2019 alle ore 10.00

promossa da:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro:



Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 del diritto di proprietà

Trilocale al piano terzo con vano cantina al piano interrato sito in condominio
in zona centrale nel comune di Magenta, a ovest di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 02 36 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it

INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA.....	4
Appartamento con cantina.....	5

si completa dei seguenti allegati

all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali

all. B) Contratti di locazione

all. C) Fotografie interne ed esterne

all. D) Atto di provenienza

all. E) Certificazione Energetica

all. F) Planimetrie

all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, li 26 maggio 2019

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo

VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)	Quota di 1/1 del diritto di proprietà
VALORE DI MERCATO del lotto unico	138,20	125,04	€ 175.056,00
<i>Appartamento con cantina P3- S1</i>			
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO	138,20	125,04	€ 175.000,00 se libero
<i>Appartamento con cantina P3 - S1</i>			€ 131.250,00 se occupato
<i>(arrotondato)</i>			

SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Composto da

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

Indirizzo: Via IV Giugno, 4 – Magenta (MI)- 20 013

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 672, subalterno 22, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 115 mq, rendita € 588,76

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

l'immobile risulta disabitato

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

Catastale: conforme

Edilizia: conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

costruzione iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

non risultano contratti di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

INTESA SAN PAOLO SPA

C.F. 00 799 960 158

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

nessuno comproprietario oltre all'esecutato

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** – *Appartamento con cantina P3 - S1*

verificata la continuità delle trascrizioni

- Corpo -

Appartamento con cantina
(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via IV Giugno, 4 – Magenta (MI) – 20013

Piano

Piano Terzo e Interrato

Identificazione catastale

Comune di Magenta

foglio 5, particella 672, subalterno 22

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

All'esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) l'immobile pervenne in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Bilotti Paolo da Biella in data 22/06/2005 rep. n. 135756/33114 e trascritto il 4/07/2005 ai n.ri 13517/7655, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1;

Proprietari ante ventennio:

Al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]) l'immobile pervenne in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Ezio Martinotti in data 13/12/1985 registrato a Casale Monferrato il 2/01/1986 al N. 4, da potere dell'[REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) (codice fiscale [REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1.

Come si legge nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dott. Bilotti Paolo "la vendita segue a corpo con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con tutte le servitù attive e passive".

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

Confini

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Ezio Martinotti:

- Confini dell'appartamento: "a levante due tratte, per la prima area libera sovrastante la galleria per la seconda a salto rientrante altro appartamento, a mezzodì due tratte per la prima lo stesso appartamento, e per la restante parte il vano scala A, a ponente due tratte per la prima in parte l'ascensore A e per la restante parte il cavedio comune e per la seconda a salto saliente altro appartamento, a tramontana piazza Formenti";

- Confini della cantina: "a levante con sotterraneo sottostante al negozio di centro della galleria a mezzodì il cantinino otto, a ponente il corridoio comune di disimpegno e a tramontana cantinino numero sei".

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un appartamento sito al piano terzo con accesso da via IV Giugno a Magenta, costituito da tre locali più cucina e un servizio igienico, con un vano cantina sito al piano interrato.

L'appartamento ha doppio affaccio su piazza Formenti e su area libera sovrastante la galleria e si completa di due balconi.

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile in cui è sita l'unità immobiliare è posto in via IV Giugno 4 – Magenta (GPS 45°28'40"N 8°55'16"E). Si tratta di un appartamento sito in un condominio, servito da un corpo scale con ascensore, realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, in un'area residenziale sita nel centro della città.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (110 m), poste (210 m), asilo nido "I Leprotti" (1,3 km), asilo nido scuola materna (1,1 km), asilo nido Arcobaleno (1,5 km), asilo comunale "Il Girasole" (1,3 km), scuola dell'infanzia Giacobbe (550 m), istituto comprensivo Carlo Fontana (500 m), scuola primaria "E. de Amicis" (1,3 km), scuola dell'infanzia "Papa Giovanni Paolo II" (1,3 km), scuola media statale Baracca (500 m), scuola media statale 4 Giugno 1859 (1,2 km), istituto Canossiane (280 m), liceo classico statale Salvatore Quasimodo (200 m), Istituto Luigi Einaudi (500 m), IPSIA Leonardo da Vinci (1,1 km), liceo scientifico statale "Donato Bramante" (1,2 km), biblioteca "O. Fallaci" (290 m), supermercato U2 (750 m).

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria Magenta (270 m).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 14 novembre 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via IV Giugno.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è disabitato.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Milano 4. (all. B)

Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; si stima in € 600,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 13518/3682 del 4/07/2005, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio Bilotti Paolo da Biella in data 22/06/2005 rep. n. 135757/33115 a favore della SAN PAOLO IMI S.P.A. con sede in Torino, codice fiscale

06210280019 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 8 codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1) – capitale euro 174.000,00 – totale euro 348.000,00 – durata anni 20.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE NN. 16415/11167 del 7/11/2012, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 8/08/2012, rep. n. 16245, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (proprietà per 1/1).

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale (all. F).

Conformità edilizia

Come si legge dall'atto di provenienza, l'immobile è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967.

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, l'immobile risulta conforme rispetto all'ultimo stato autorizzato. (all F)

Titoli edilizi:

- Concessione edilizia 130/87 – cambio di destinazione d'uso appartamento da abitazione ad ufficio con opere
in data 6/07/1987
Pratica. N. 181/87
corredata di elaborati grafici
- Cambio di destinazione d'uso appartamento da ufficio ad abitazione senza opere
in data 22/06/2005
Prot. N. 17854
Pratica. N. 192/05
- Denuncia di Inizio Attività (rifacimento bagno, ripristino impianto elettrico, rifacimento pavimenti)
in data 10/08/2005
Prot. N. 22438
Pratica. N. 267/05
corredata di elaborati grafici
- Denuncia di Inizio Attività (spostamento porta interna)
in data 23/11/2005
Prot. N. 30453
Pratica. N. 361/05
corredata di elaborati grafici

È stato inoltre rinvenuto il certificato di abitabilità:

- Domanda di Abitabilità N. 180/1959
in data 6/18/1961
Prot. N. 30453
Pratica. N. 361/05

Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 2.600,00 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 108 €/mese.
- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 25.436,49.
- Non risultano spese straordinarie deliberate.
- Millesimi di proprietà: 18,250/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale risulta l'esistenza di APE registrato, che si allega. (all. E)

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Appartamento

Infissi esterni in legno con tapparelle e persiane e grate di sicurezza agli infissi del servizio igienico

condizioni: discrete

Infissi interni in legno

condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle e parquet

condizioni: buone

Rivestimenti in intonaco, imbiancature e piastrelle

condizioni: buone

Impianti

Citofonico

tipologia: audio

Riscaldamento e Acqua Calda Sanitaria

tipologia: condominiale

Condizionamento

tipologia: split con unità esterna

Cantina

porta d'ingresso in legno

condizioni: scarse

Rivestimenti in intonaco a rustico

condizioni: discrete

Pavimentazione in cemento a rustico

condizioni: discrete

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente/commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	119,80	1,00	119,80
Balconi	12,80	0,30	3,84
Cantina	5,60	0,25	1,40
	138,20		125,04

Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire, in base al massimo e miglior utilizzo (HBH – High Best Use) che del bene si può fare.

Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2018

Zona: B1 – Magenta Centrale/ CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda rilevata

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona : Magenta / BOCCACCIO, PORTA, DON MILANI, TIZIANO, PALESTRO, VILLORESI, PIAZZA MERCATO, MONTE GRAPPA, BIXIO

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.180

Valore di mercato medio (€/mq): 1.293,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.407,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): **1.400,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/ potenziale (mq)	Superficie equivalente/ commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantina	138,20	125,04	€ 1.400,00	€ 175.056,00

VALORE DI MERCATO del lotto unico

Appartamento con cantina P3 - S1

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 175.056,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 8.752,80	€ 166.303,20
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 0,00	€ 0,00	€ 166.303,20
Spese condominiali dell'ultimo biennio			€ 2.600,00