
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **DOBANK spa** mandataria di **UNICREDIT SPA**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1585/2016**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: **Claudio Maria Valentini**
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Email: **valentiniarch@gmail.com**
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Madonnina n. 15 - Melzo - 20066 (MI)

Lotto: 001 - sub. 3

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economica [A3]

Dati Catastali: foglio 5, particella 298, subalterno 3

2. Possesso

Bene: Via Madonnina n. 15 - Melzo - 20066 (MI)

Lotto: 001 - sub. 3

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo l'immobile si è presentato libero e parzialmente arredato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Madonnina n. 15 - Melzo - 20066 (MI)

Lotto: 001 - sub. 3

Corpo: A

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Madonnina n. 15 - Melzo - 20066 (MI)

Lotto: 001 - sub. 3

Corpo: A

Creditori Iscritti:
nessuna

5. Comproprietari non esegutati

Bene: Via Madonnina n. 15 - Melzo - 20066 (MI)

Lotto: 001 - sub. 3

Corpo: A

Altri Comproprietari non esegutati: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via Maddonnina n. 15 - Melzo -20066 (MI)
Lotto: 001 - sub.3
Corpo: A
Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Maddonnina n. 15 - Melzo -20066 (MI)
Lotto: 001 - sub. 3
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Maddonnina n. 15 - Melzo -20066 (MI)
Lotto: 001 - sub.3
Prezzo da libero: € 83.000,00
Prezzo da occupato: € 66.400,00



Unità immobiliare a residenziale in **Melzo(MI)**

Via Madonnina n. 15

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI O GGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Madonnina n. 15 – Melzo – 20066 (MI), posta al piano primo di fabbricato tipo villino plurifamiliare, composta da un ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura, un bagno finestrato, un disimpegno notte, due camere,

Quota e tipologia del diritto

Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Melzo

Abitazione di tipo economico: Fg. 5, Mapp. 298, Sub. 3, Cat A/3, - classe 3, consistenza vani 4 - sup. catastale totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq - rendita € 268,56 – Via Madonnina n. 15 – piano 1-S1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro Tariffario
- Classamento del 14/02/1980 in atti del 10/07/1999 FIN. 98/99 (n. 60850.1/1980)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità immobiliare come da rogito:

particella 367, Via Madonnina, altra unità, vano scala comune, cortile comune.



Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (06.02.2017) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 14/02/1980 in quanto è stata edificata una porzione di tavolato a parziale schematura della zona cattura e le spallette di tavolato fra zona cattura soggiamo a delimitazione dello spazio stesso sono state demolite.

(At. C. ultima scheda catastale in atti al NCEU del 14/02/1980 estratta dallo sovente in data 03.07.2017, v. area catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in Via Madonnina n. 15 a Melzo, zona a carattere prevalentemente residenziale. Si colloca all'interno di un piccolo e modesto edificio di quattro unità di due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

La zona è posta al ridosso del terrapieno della strada provinciale 13, è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo economico con costruzioni tipo multipiano e piccoli edifici.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Strada Sp 13 Monza/Melzo, Strada Sp 14 Rivoltana, Strada A58 tangenziale esterna di Milano, A58 BREBEVI

In treno: Stazione di Melzo, linea Milano/Bergamo gestita da Trenord per i collegamenti con Milano

Trasporto pubblico

Gestito da Milano Sud Est Milanese
Linea Z404 Melzo/ Milano MM Gessate.

Servizi offerti dalla zona:

media è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione [A3] sita in Via Madonnina n. 15 – Melzo



Lo scrivente, in possesso delle chiavi ricevute dal [REDACTED] che nei giorni precedenti aveva effettuato l'accesso forzoso con cambio della serratura dell'unità immobiliare staggita, ha effettuato il sopralluogo in data 06 febbraio 2017. L'immobile si è presentato disabitato da tempo, parzialmente arredato e con grande quantità di effetti personali.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, Danti causa gli esecutati Sigg. [REDACTED]

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 06.02.2017, si riporta quanto segue:

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:

no

4.1.3 Atti di asseveramento 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:

Intesa Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Milano 2 in data 13.05.2008 ai nn. 61510/15364 atto del
23.04.2008 rep. 17924/9608 a rogito [REDACTED] Milano, a
favore di [REDACTED] con sede in
Milano cf. 13263030150 a carico dei debitori [REDACTED]

correttamente identificato

Importo capitale: € 150.000,00

Importo complessivo € 225.000,00

Interessi: € 75.000,00

Tasso in teresse annuo 6,15%

Durata: anni 30

4.2.2 Pignoramenti:



Riparamento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.06.2016 rep. 29952 trascritto a Milano 2 il 07.06.2016 al nn. 78650/49735 promosso da [redacted] con sede in ROMA cf. 00348170101 a carico dei debitori [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto o rettamente identificato.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

(att. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica - sintetico - aggiornata alla data del 06.02.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile in cui è sito il bene staggito non risulta essere eletto a condominio. Durante il sopralluogo non è stata rilevata alcuna targhetta affissa all'ingresso dell'edificio ed anche gli occupanti di altre due unità abitative hanno dichiarato che non c'è amministratore di condominio. Si riporta comunque che sull'atto di provenienza (si veda il successivo punto 6.1) viene menzionato l'amministratore a cui corrispondere Euro 10,00 mensili per spese luce scale e giardinaggio. Durante il sopralluogo del 06/02/2017 non si è riscontrato alcun giardino, solo due cespugli ed una piccola striscia di erba e pochi vasi appesi alla ringhiera del ballatoio d'ingresso.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna
Attestazione Prestazione Energetica

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di consultazione al Ceer è risultato provvisto di Attestato di Prestazione Energetica come segue:

Codice identificativo 15142 - 000531 / 12, registrato il 24/10/2012, valido fino al 24.10.2022 secondo i termini di legge
Classe Energetica G, Ipe 234,94kwh/mqa

(copia Ace allegata sotto 8)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 06.02.2017, si riporta quanto segue



6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta agli [redacted] per proprietà per 1/2, per acquisto atto del 23.04.2008 rep. 17924/9608 a rogito [redacted] trascritto a Milano 2 in data 13.05.2008 ai nn. 61509/34274, da [redacted] come segue:

"Nello stabile in comune di Melzo, Via Madonnina 15, ..."

Il tutto censito al Catasto dei fabbricati del Comune un appartamento di tre locali più servizi al piano primo. Censito al Catasto Fabbricati del Comune predetto e regolarmente intestato alla parte venditrice, come segue: foglio 5, particella 298, sub 3, Via Madonnina 15, P. 1-S1, cat. A3, cl. 3, vani 4, rendita Euro 268,56. Compete alle porzioni immobiliari suddescritte e si intende compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà in tutti gli spazi, enti comuni per legge e per regolamento di condominio e precisamente nell'ingresso da Via Madonnina n. 15 con annesso piccolo giardino e gradini esterni, nel vano scala, nel locale lavanderia posto a piano semi interrato e nel cortile interno da cui si accede tramite una porta del locale lavanderia e comune al fabbricato di Via IV novembre identificato alla particella 300. La parte Acquirente si impegna a pagare l'importo di Euro 10,00 mensili per spese luce, scale e giardinaggio da versare anticipatamente all'amministratore di condominio."

Prezzo convenuto: euro 129.000,00

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. B: copia semplice atto di provenienza ricevuto dal notaio rogante)

6.2. Precedenti proprietari (ante ventennio):

6.2.1. Ai Sigg. [redacted]

(note di trascrizione allegare sotto B)

Continuità delle trascrizioni al ventennio: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, rinvenuti dagli uffici edilizi preposti, a seguito di istanza accesso atti, come segue:

- o Autorizzazione per costruzioni edilizie del 30/09/1958 n.132/1958 rilasciata a [redacted]
- o Dichiarazione di Abitabilità di edifici n. 132/1958 del 27/05/1959 a favore di [redacted]

(allegati sotto C: istanza accesso atti, autorizzazione per costruzioni edilizie n. 132/1958 del 30-09-1958, Autorizzazione di abitabilità del 27/05/1959, stralci tipi grafici)



7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (06.02.2017) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 14/02/1980 e alla pratica edilizia del 30-09-1958 con cui è stato edificato l'intero immobile.

In particolare sono state demolite le spallette murarie che identificavano lo spazio cucina (angolo cottura) ed è stata edificata una quinta muraria a parziale schematura dello spazio cottura.

L'eventuale futuro acquirente per sanare le difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Melzo con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di ablazioni e aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 circa.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azionato secondo il PGT di Melzo in zona "Aperto a medio-bassa densità" Art. 29 NTA.

Descrizione : Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato alla fine degli anni '50, di due piani fuori di tipologia in linea, villetta con due appartamenti per piano.

Il fabbricato posto al civico 15 della Via Madonnina.

La proprietà pignorata è posta al piano primo.

Ha doppio affaccio verso la Via madonnina e verso il retro dell'edificio.

È composta da un locale soggiorno/ingresso, una piccola zona cucina, un bagno finestrato, un disimpegno notte, due camere.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 56,00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 56,00 circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modeste e necessita di ammodernamenti nelle finiture e negli impianti, risalenti all'epoca di edificazione.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



<i>Piafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stuccatura e mani di pittura condizioni: modeste
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: modeste
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato rettangolare fino a 200 mt circa, ubicazione: bagno condizione: nella norma rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato fino a 150 mt circa, zona cottura condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato posata in diagonale ubicazione: in tutti i locali condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in legno con vetro semplice protezione: tapparelle in pvc condizioni: scadenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente in legno verniciato con specchiature in vetro, dell'epoca dell'edificazione condizioni: modeste
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo semplice non blindato finitura legno sui due lati, assimilabile ad un serramento per interni condizioni: nella norma
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista da revisionare certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Non presente, solo campanello, il portoncino d'ingresso è apribile solo manualmente con la chiave
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina condizioni: scadenti, certificazioni non rinvenute
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina condizioni: scadenti, certificazioni non rinvenute diffusori: termosifone in alluminio.



<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco, tinteggiatura condizioni: assai scadenti
<i>Struttura fabbricata:</i>	cemento armato
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia : portone a doppio battenti in legno e specchiature in vetro condizioni: modeste
<i>Atrio e vano scale:</i>	pavimentazione in granigliato condizioni: modeste
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	assente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	modeste.
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	scarso

--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il D.P.R. n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale circa	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	56,20	100%	56,20

TOTALE	56,20	56,20	Arrotondata 56,00
---------------	-------	-------	--------------------------

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita o trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° semestre 2016 - TeMa sopra Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2016

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



8.3 Valutazione corpi:

A - Sub. 3

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	56,00	€ 1.600,00	€ 89.600,00
TOTALE	56,00	€ 1.600,00	€ 89.600,00

Valore corpo	€ 89.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo in intero	€ 89.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: sub. 3		56,00	€ 89.600,00	€ 89.600,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 4.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00

Giudizio di divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 83.120,00 Arr. € 83.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 66.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 83.000,00



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 13 marzo 2017

L'Esperto nominato
arch. Claudio Maria Valentini

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A,

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;
- Certificato di residenza

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 06/02/2017, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- *Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 132-1958 del 30-09-1958. autorizzazione di abitabilità n. 132-1958 del 27/05/59.*

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti

