

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2808/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20 NOVEMBRE 2018 – ORE 10,00**

Giudice Delle Esecuzioni: **D.SSA SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Evasio Turchi
Codice fiscale: TRCVSE49D28C986J
Studio in: V.le Abruzzi n. 13/A - 20131 Milano
Telefono: 02-954205328 - Cell. 348-2940199
Email: info@studioturchi.com
Pec: evasio.turchi@pct.pecopen.it



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Avviso di sopralluogo
- 2) Certificati di residenza e stato di famiglia
- 3) Decreto di omologazione rilasciato dal Comune di Sondrio
- 4) Visure e scheda catastale
- 5) Risposta dell'Agenzia delle Entrate
- 6) Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli
- 7) Atto di provenienza
- 8) D.I.A.
- 9) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie **su foglio separato**
- 10) Descrizione del bene immobiliare con identificazione catastale e coerenze **su foglio separato.**
- 11) Ricevute di trasmissione della relazione peritale inviata agli esecutati ed agli Avvocati.
- 12) Piantina e fotografie



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: Via Cavour n. 29 - Grezzago (Milano) - 20056

Lotto: 001

Corpo: A – Appartamento ad uso residenziale

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 3, particella 33, subalterno 714

2. Stato di possesso

Occupato dal Sig. - debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti:

per fusione ora

– Creditore Procedente

5. Comproprietari: SI – Sig.a

- Debitrice

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo dell'immobile:

Da libero: € 63.300,00

Da occupato: € 53.805,00



Beni in Grezzago (Milano)
Via Cavour n. 29

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – Appartamento ad uso residenziale

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Cavour n. 29

Quota e tipologia del diritto:

50/100 di **di proprietà**
Cod. Fiscale: - - - - - **Residenza:** Grezzago (Mi) - Via Cavour n. 19 - **Stato Civile:**
Separato - **Regime Patrimoniale:** In separazione dei beni

50/100 di **di proprietà**
Cod. Fiscale: - - - - - **Residenza:** Rogolo (So) – Via Argine n. 4/A – **Stato Civile:**
Separata – **Regime Patrimoniale:** In separazione dei beni

(ALL. N. 2 – Certificati di residenza e stato di famiglia)

**(ALL. N. 3 – Decreto di omologazione n. cronol.1087/2017 del 17/02/2017 – RG. N. 1/2017
rilasciato dal Tribunale di Sondrio)**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- nato a il - Cod. Fisc. -
- - - residente a Grezzago (Mi) – Via Cavour n. 29
- nata a il - Cod. Fisc. - - -
- residente a Rogolo (So) – Via Argine n. 4/A

Identificato:

Al foglio 3, particella 33, subalterno 714, indirizzo Via Cavour n. 29, piano P.T., Comune di Grezzago, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq. 43, rendita catastale = Euro 126,53

Derivante da:

Atto di compravendita a firma del Notaio I – iscritto al Collegio Notarile di Milano – stipulato in data 14 Maggio 2001 – Rep. n. 9738/6658 – registrato a Milano in data 01 Giugno 2001 al n. 013124 – Serie 2V e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 25/05/2001 ai nn. 53441/34922.

Confini:

A Nord - Proprietà di terzi
A Est - Proprietà di terzi
A Sud - Portico comune coperto dal quale si accede all’appartamento
A Ovest - Proprietà di terzi

(ALL. N. 4 – Visure e scheda catastale)



Note sulla conformità catastale:

Durante il sopralluogo si è constatato la mancanza di pareti divisorie riportate nella Scheda Catastale attuale. I debitori con la D.I.A. da loro presentata presso il Comune di Grezzago in data 05/06/2001 avevano dichiarato di volerle demolire.

PERTANTO NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE.

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante:

La presentazione di nuova scheda catastale presso il Catasto Fabbricati previo annullamento dell'attuale.

La spesa da sostenere per:

Redazione della nuova scheda e sua presentazione al Catasto Fabbricati esclusi gli oneri di legge è pari ad Euro 600,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Appartamento ad uso residenziale posto al P.T. composto da un monolocale oltre servizi.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: La zona è servita da negozi, asili nido, scuole d'infanzia primarie.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita da autobus per Gessate da dove esiste la metropolitana MM2 (linea verde).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. _____ . – debitore

Il suddetto, durante il sopralluogo, ha dichiarato che sono oltre sedici anni che occupa da solo l'unità immobiliare.

Sentito il legale del Sig. _____ oltre a confermare quanto detto dal suo assistito ed ha inoltre dichiarato che negli accordi presi durante la separazione i due coniugi hanno concordato che le rate di mutuo sarebbero state completamente a carico del Sig. _____ .

Note:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate relative all'eventuale esistenza di contratti di locazione non risulta alcun contratto di locazione e di comodato nei quali l'esecutato risulti in qualità di dante causa.

(ALL. N. 5 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate)



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** della Banca **contro** i Sigg.
e derivante da: Concessione di
garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Notaio stipulato in
data 15/05/2001 – Rep. n. 9739 – iscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Milano 2 in
data 25/05/2001 ai nn. 53442/12819.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore** della **contro** i Sigg. -
e derivante da: Verbale di pignora-
mento a rogito dell’UFFICIO GIUDIZIARIO del Tribunale di Milano stipulato in data
01/12/2016 e trascritto in data 02/01/2017 ai nn. 28/22.

(ALL. N. 6 – Visure ed elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli)

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:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

L'unità immobiliare è sita in un cortile comune ove non è mai stato costituito un condominio e di conseguenza non esiste alcun Amministratore.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

Al ventennio l'immobile era intestato per l'intera proprietà al Sig. _____, a lui pervenuto nel periodo ante 01/07/1957.

Dopo il suo decesso avvenuto in data 17/12/1997, in seguito alla denuncia di Successione n. 2583 – Vol. 98 presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 18/09/2000 e trascritta in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 05/09/2009 al n. 77209, la proprietà dell'immobile della presente procedura è passata ai Sigg. _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà.

In base alla nota di variazione per frazionamento per trasferimento di diritti di ristrutturazione n. 18768.1/2001 in data 02/05/2001 il mapp.le 33 – Sub. 11 del Fg. 3 viene soppresso dando origine al mapp.le 33 – Sub. 714 dello stesso Fg. 3.

In data 14/05/2001 con Atto notarile a firma del Notaio _____ – Rep. n. 9738/6658 – registrato a Milano in data 01/06/2001 al n. 013124 – Serie 2V e trascritto presso i RR.II. di Milano 2 ai nn. 53441/34922 – I sopra citati Sigg. _____ e _____ vendettero ai Sigg. _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno della piena

proprietà in regime di comunione dei beni.

(ALL. N. 7 – Atto di provenienza)

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01 Settembre 1967.

Richiamando la nota di variazione per il trasferimento di diritti di ristrutturazione n. 18768.1/2001 in data 02/05/2001 sopra descritta, al punto 6, i Sigg. _____ / _____ hanno presentato al Comune di Grezzago una D.I.A. n. 23/2001 in data 05/06/2001 relativamente all'unità immobiliare da loro acquistata - Fg. 3, mapp. 33, Sub. 714 - per il restauro ed il risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario, nonchè una diversa distribuzione degli spazi interni **come risulta conforme al sopralluogo eseguito.**

(ALL. N. 8 – D.I.A.)

7.2_Conformità urbanistica: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A – Appartamento ad uso abitativo

Il corpo è costituito da un appartamento sito al P.T. composto da un locale oltre servizi.

L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,80.

L'immobile è stato edificato nel periodo ante 1967.



Superficie complessiva di circa mq. 44,00**Stato di manutenzione generale: discreto****Condizioni generali dell'immobile:**

I prospetti del fabbricato sono intonacati al civile e tinteggiate.

La zoccolatura è del tipo in malta di cemento strollato.

L'ingresso del fabbricato è costituito da una porta in legno ad anta singola.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno con coppi a canale condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce e plinti isolati materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura in mattoni pieni e pilastri in mattoni pieni condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Porta ingresso appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno con vetro doppio protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: in legno a battente materiale: in legno a battente - porte tamburate condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi a canale coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in mattoni pieni e pilastri in mattoni pieni. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco al civile condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: parzialmente in battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: in piastrelle di ceramica ceramica condizioni: buone



Plafoni materiale: **intonacati al civile** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Citofonico inesistente

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Fognatura tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **discrete** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **sottotraccia con tubazioni rivestite** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame rivestiti** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **con tubazioni sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Telefonico tipologia: **Nell'appartamento l'utenza telefonica è assente**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame rivestiti** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
		44,00		44,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Si è tenuto conto: dell'ubicazione ed orientamento verso il centro del paese. dell'epoca di costruzione del fabbricato, avuto riguardo dei prezzi praticati in luogo e delle manutenzioni all'interno dell'appartamento per immobili consimili.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago

Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI - Agenzia delle Entrate e TeMA – Borsa Immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Valore minimo: Euro 1.300,00

Valore Massimo: Euro 1.600,00

8.3 Valutazione corpo:

A – Appartamento ad uso abitativo del tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	44,00	€ 1.500,00	€ 66.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.000,00
Valore corpo			€ 66.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – Appa.to res.le	Abitazione di tipo economico (A3)	44,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00



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%)	€ 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 53.805,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 63.300,00

Data generazione:
19-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Evasio Turchi

