

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

creditori intervenuti:

contro:

N° Gen. Rep. **1962/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-10-2019 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Categoria: Posto auto con accesso esclusivo [C/6]

Dati Catastali: foglio 9, particella 190, subalterno 8

L'esecutato riferisce che l'ingresso e l'androne sono soggetti a servitù di passaggio per l'adiacente civico n.24 al fine di permettere ad uno studio professionale lì ubicato l'ingresso ai disabili.

Nell'atto di provenienza, il decreto di trasferimento, si riferisce che l'immobile espropriato "[...] viene trasferito nello stato di diritto in cui si trova [...] con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali [...]".

Nulla è emerso dall'accesso atti in Comune.

Non è stato possibile in questa sede reperire alcun titolo più specifico.

Poiché si è rilevata la presenza di un cancello apribile che mette in comunicazione il retro del civico n.24 con il Sub.8, in questa sede viene tenuto conto della possibile servitù di passaggio.

2. Stato di possesso

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Possesso: Occupato dai debitori esecutati, tra cui è compresa una minore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO - è ubicato a livello stradale, ma non offre sufficiente spazio per affiancarsi ad una autovettura di dimensioni standard.

4. Creditori Iscritti

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32) – Settimo Milanese (Mi) - 20019

Lotto: 002

Corpo: D

Prezzo da libero: € 6.000,00

Prezzo da occupato: € 4.200,00

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 6.000,00

Beni in **Settimo Milanese (Mi)**
Via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D.

Posto auto con accesso esclusivo [C6] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019, via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)

Quota e tipologia del diritto

- **1/1 di beni** – **Piena Proprietà (in regime di separazione dei beni)**
- Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: posto auto con accesso esclusivo posto a piano terra.

Foglio 9, particella 190, subalterno 8;

indirizzo: via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32);

piano T, comune Settimo Milanese (MI), categoria C/6, classe 2, consistenza 51 mq., superficie catastale 51 mq., rendita € 94,82

(Frazionamento e fusione del 02/12/1999 in atti dal 02/12/1999 – n.327667.1/1999)

Derivante da:

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 20/06/2006, rep. n. 1421/2006; trascritto a Milano 2, in data 15/07/2006, ai nn. 113101/59474.

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p.

Confini (da Nord in senso orario):

Posto Auto:

altra proprietà altro mappale, via U. Foscolo, altra proprietà stesso mappale.

Conformità catastale:

Per quanto visionato la pianta catastale corrisponde a quella depositata. E' stata però inserita una copertura con struttura lignea e incannucciato (si rimanda alla regolarità edilizia).

In questa sede si suggerisce il ripristino dello stato autorizzativo.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale a carattere residenziale, caratterizzata da vie strette, spesso a senso unico, con zone limitrofe agricole, produttive e residenziali.

Il contesto in cui si inserisce è tranquillo e gradevole, dotato di tutti i servizi e le infrastrutture nelle immediate vicinanze (raccordo Tang. Ovest e via Novara che lo collega con Milano in prossimità).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno in particolare.

Servizi offerti dalla zona: scuole (buono); supermercato (discreto), Comune e Asl (discreto); centri commerciali (discreto); centri sportivi (buono); trotter (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: Cascine nelle vicinanze, Parchi.

Attrazioni storiche: Chiese e cascine varie

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie entro 1 km..

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori esecutati, tra cui è compresa una minore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: D.

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:

L'esecutato riferisce che l'ingresso e l'androne sono soggetti a servitù di passaggio per l'adiacente civico n.24 al fine di permettere ad uno studio professionale lì ubicato l'ingresso ai disabili.

Nell'atto di provenienza, il decreto di trasferimento, si riferisce che l'immobile espropriato "[...] viene trasferito nello stato di diritto in cui si trova [...] con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali [...]".

Non è stato possibile in questa sede reperire alcun titolo più specifico.

Poiché si è rilevata la presenza di un cancello apribile che mette in comunicazione il retro del civico n.24 con il Sub.8, in questa sede viene tenuto conto della possibile servitù di passaggio.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata;

A favore di _____ contro _____

(1/1);

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 180.000,00;

Importo capitale: € 100.000,00;

In data 03/04/2008 ai nn. 236307/26058;

Trascritto a Milano 2 in data 14/04/2008 ai nn. 48212/11645.

- Ipoteca giudiziale annotata;

A favore di _____ contro _____

(1/1);

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 71.746,68;

Importo capitale: € 61.024,82;

In data 24/06/2010 ai nn. 2952/1;

Trascritto a Milano 2 in data 20/07/2010 ai nn. 92192/22306.

- Ipoteca legale annotata;
 A favore di _____ contro _____ **(1/1)**;
 Derivante da: 0300 Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973);
 Importo ipoteca: € 1.073.120,30;
 Importo capitale: € 536.560,15;
 In data 12/05/2011 ai nn. 831/6811;
 Trascritto a Milano 2 in data 19/05/2011 ai nn. 56947/12756.

- Ipoteca legale annotata;
 A favore di _____ contro _____ **(1/1)**;
 Derivante da: 0300 Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973);
 Importo ipoteca: € 1.447.375,98;
 Importo capitale: € 723.687,99;
 In data 17/12/2012 ai nn. 2210/6812;
 Trascritto a Milano 2 in data 03/01/2013 ai nn. 467/38.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
(1/1);
 Derivante da: Atto di precetto
 Registrato a Milano in data 28/09/2016 ai nn. 37798;
 Trascritto a Milano 2 in data 20/10/2016 ai nn. 118189/75071;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni ipotecarie presso l'Agencia delle Entrate di via Manin. Vedi allegati.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: D.

sito in **Settimo Milanese (Mi)**, via **U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: dato non disponibile, in quanto lo stabile è sprovvisto di amministratore.

Millesimi di proprietà: dato non disponibile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - è ubicato a livello stradale, ma non offre sufficiente spazio per affiancarsi ad una autovettura di dimensioni standard.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non richiesta.

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Identificativo corpo: D.****Titolare/Proprietario:**

(2/10)

(8/10)

proprietari ante ventennio fino al 26/07/1994.

(1/2)

(1/2)

proprietari in regime di comunione di beni dal 26/07/1994 al 20/06/2006.

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio _____ di Milano, in data 26/07/1994, rep. n. 154660/5710; trascritto a Milano 2, in data 02/08/1994, ai nn. 70872/44035.

Titolare/Proprietario:

(1/1)

proprietario dal 20 /06/2006 ad oggi (attuale/i proprietari).

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 20/06/2006, rep. n. 1421/2006; trascritto a Milano 2, in data 15/07/2006, ai nn. 113101/59474.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo corpo: D.****Posto auto con accesso esclusivo [C/6] sito in Settimo Milanese (Milano) CAP: 20019, via U. Foscolo n. 26-28-30 (catastalmente n. 32)**

Numero pratica: 157/68

Intestazione: presumibilmente proprietà

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: edificazione palazzina residenziale con cantine e giardino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/12/1968

(citata nell'atto di compravendita in cui _____ acquistava da _____)

Numero pratica: 222/93

Intestazione: _____ nella persona di _____

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato preesistente

Oggetto: nuova costruzione

n. di prot. 14338 del 09/07/1993

Rilascio in data 16/09/1993

Numero pratica: 124/95

Intestazione: _____ nella persona di _____

Tipo pratica: Denuncia Inizio Opere edilizie (D.I.A.)

Per lavori: Variante alla C.E. 222/93

Oggetto: modifiche interne e opere atte al completamento dell'edificio

n. di prot. 2257/95 del 26/09/1995

Rilascio in data 16/05/1995 (e successive varianti in data 26/06/1997, 24/06/1999 e 12/10/1999)

Abitabilità/agibilità: non è stata rilevata all'interno del fascicolo edilizio detenuto dai competenti uffici del Comune di Settimo Milanese

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto visionato si fanno le seguenti segnalazioni:

Identificativo corpo: D.

Per quanto riguarda il corpo D, è stata inserita una struttura lignea atta a sostenere una copertura in cannucciato per il posto auto.

Data l'assenza di titoli autorizzativi in questa sede se ne suggerisce la rimozione, previo sgombero dei materiali che ingombrano la parte interessata.

Regolarizzabili mediante: presentazione Cila in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione delle strutture in legno e della copertura in cannucciato.

Sanzione cila in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico abilitato: € 500,00 circa

Opere da eseguirsi: € 500,00 circa

Oneri Totali: € 2.000,00 circa

7.2 Conformità urbanistica:**Identificativo corpo: D.****Posto auto con accesso esclusivo [C/6]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	B2 - Residenziale esistente e di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indici:	Uf: 0,61 m ² / m ² ; Rc: 40%; H.: m 13,85; Dc: m 5,00.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Posto auto con accesso esclusivo [C/6] - Corpo D

Posto auto sito a livello stradale con ingresso dedicato e androne.

L'esecutato riferisce che l'ingresso e l'androne sono soggetti a servitù di passaggio per l'adiacente civico n.24 al fine di permettere ad uno studio professionale lì ubicato l'ingresso ai disabili.

Nell'atto di provenienza, il decreto di trasferimento, si riferisce che l'immobile espropriato "[...] viene trasferito nello stato di diritto in cui si trova [...] con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali [...]".

Nulla è emerso dall'accesso atti in Comune.

Non è stato possibile in questa sede reperire alcun titolo più specifico.

Poiché si è rilevata la presenza di un cancello apribile che mette in comunicazione il retro del civico n.24 con il Sub.8, in questa sede viene tenuto conto della possibile servitù di passaggio.

1. Quota e tipologia del diritto

- **1/1** di

– **Piena Proprietà (in regime di separazione dei beni)**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **52,00** (12,00 mq. la zona terminale e 40,00 mq di accesso che potrebbe essere soggetta a servitù di passaggio)

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1968; completato nel 1995

L'androne di accesso ha un'altezza utile interna di circa m. 4.10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **manuale**

condizioni: **discrete**

- Note: In riferimento all'accesso carrabile dedicato.

Pavim. Esterna

materiale: **battuto di cemento**

condizioni: **discrete/sufficienti**

- Note: In riferimento alla cantina

Rivestimento

ubicazione: **pareti perimetrali**

materiale: **intonaco civile**

condizioni: **discrete/buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 15.04.2019:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;

- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;

- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
Area di accesso/androne	sup lorda di pavimento	40,00	0,30	12,00
		52,00		24,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Settimo Milanese (MI)/ centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

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

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", cioè adottando un 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 della 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 a trattativa privata, in quanto quest'ultima 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:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Settimo Milanese

Identificativo corpi: D**Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:**

Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Box: valore max 1.300 Euro/mq; valore min. 900 Euro/mq

Agenzie immobiliari:

Box: valore max 1.125 Euro/mq; valore min. 800 Euro/mq

Borsino immobiliare:

Box: valore max 946 Euro/mq; valore min. 710 Euro/mq

Altre fonti di informazione:

Fiaip – Osservatorio immobiliare della Provincia di Milano:

posto auto valore 9.000 Euro (periferia).

Vendite giudiziarie: valore 400 Euro/mq

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetusta dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, dell'esistenza di servitù attive e passive e 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, si ritiene congruo un valore di **€ 350,00 al mq per il corpo D**.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00
Posto auto (area di accesso/androne)	12,00	€ 350,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica dei corpi			€ 8.400,00
Valore corpi			€ 8.400,00
Valore Accessori			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Posto auto	D	€ 8.400,00	€ 8.400,00

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%)

€ 420,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.980,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 4.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 6.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori eseguiti possono ritenersi liberi al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 6.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 25 settembre 2019