

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

[REDACTED]
CASA SpA

N° Gen. Rep. **1143/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/12/2022 ore 10.50
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

Comune di Cambiagio 20040 - (MI)
Via Carlo Cattaneo n. 4T

Lotto N. 04
Corpo A – Villetta a schiera
Corpo B – Box

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Pancrazio TIMPANO

Foglio 3, mapp. 876, sub. 705, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 26 mq, Sup Cat. 29 mq, rendita € 47,00, Via Carlo Cattaneo n. sn, piano T

Relativamente all'unità immobiliare: variazione toponomastica del 19/10/2014

Relativamente all'intestazione: Variazione del 22/05/2006 divisione-ultimazione di fabbricato urbano
Visura catastale allegato 11.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Unità immobiliare stessa proprietà al sub 704 su tre lati; altre unità immobiliare ai sub 706 -707

Conformità catastale: Non Conforme

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato la non conformità catastale del box rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria si rilevano infatti una porta ed una scala di collegamento diretto con la villetta a schiera.

Per la regolarizzazione catastale sarà necessario presentare una pratica catastale Docfa, previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo per sanare la situazione catastale è pari a € 500,00

Planimetria catastale allegato 12.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica a est del Comune di Cambiagio in frazione Torrazza; comune posto in posizione equidistante tra Milano e Bergamo.

La zona in cui si inserisce il fabbricato che ricomprende le unità oggetto di perizia, si inserisce in complesso di fabbricati simili, in ambito prevalentemente residenziale.

La villetta oggetto di pignoramento è parte di un gruppo di 4 abitazioni, ognuna con accesso carraio e pedonale indipendenti

La zona è circondata da ampie aree a verde attrezzato e in parte agricole.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista con traffico locale con parcheggi discreti

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

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente urbanizzate e a verde

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

MM Linea Verde – stazione Capolinea Gessate a 3,3 km

Stazione ferroviaria Melzo 11 km

Accesso autostrada A4 – (Cavenago-Cambiagio) 1,7 Km

Autobus di linea per Milano, Monza e Bergamo a 2 km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze) istituti e licei superiori (nei comuni limitrofi) Ospedale di Gorgonzola (a 6 Km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Il Compendio è occupato con titolo opponibile alla procedura.

Il contratto di locazione in essere n. 4301 serie 3T del 22/10/2015 intestato a [redacted]
al 30/09/2023.

MOTIFICA Emacem No. ABIIBADEP S B A N/C P A 3 Serial# 1E9202f0aa511612746c4b28aa4aa00a79d

La formalità è iscritta sui terreni sui quali è stato edificato l'intero complesso di villette a schiera.

A margine di tale formalità relativa ai beni oggetto di pignoramento si rileva:

Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota

Atto notarile del 01/08/2006 rep 89868/16342 a firma Notaio Maragliano Francesco in

Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota

Atto notarile del 24/07/2007 rep 91314/17085 a firma Notaio Maragliano Francesco in

Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota

Atto notarile del 03/12/2007 rep 91817/17305 a firma Notaio Maragliano Francesco in

Ipoteca Giudiziale

Derivante da decreto Ingiuntivo, atto giudiziario Tribunale di Bergamo del 18/06/2020 rep

L'ipoteca fa riferimento anche ad altri beni non oggetto di pignoramento.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario Corte d'Appello di Milano - Unico in data 07/09/2021 rep 14325, a firma

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come in allegato 1.

NOTA: In sede di sopralluogo il locatario ha fornito al custode - Giuffrè - una scrittura privata, Patto di opzione

Proposta valida fino al 31/12/2018, oltre tale data la proposta perderà automaticamente efficacia e non avrà più effetto.

L'esperto ha verificato inoltre che non sono presenti trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II relative a tale documento.

Allegato 13.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'esperto rileva che il compendio non è oggetto di un condominio pertanto non vi sono spese condominiali o gravami relativi da rilevare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile è accessibile da piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Scaduto il 27/01/2020

Conformità impianti - Reperiti nella pratica edilizia di agibilità

- Dichiarazione conformità impianto elettrico
- Dichiarazione conformità impianto idro-termo-sanitario

Allegato 9.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Proprietari attuali dal 22/02/2005 ad oggi

data 02/03/2005 ai nn. Rg 27989 Rp 13883.

Proprietari attuali dal 09/07/2002 al 22/02/2005

Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12/07/2002 ai nn. Rg 88228 Rp 51595.

Relativamente ai terreni al fg 3 Mapp 880, 882, 872, 884, 876 – già oggetto di Concessione Edilizia n. 2 del 19/02/2003 e convenzione di Lottizzazione del 30/05/2001 rep. 8750/3551

Proprietari attuali dal 28/03/2003 al 22/02/2005

Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 03/04/2003 ai nn. Rg 34551 Rp 35049.

Relativamente ai terreni al fg 3 Mapp 880, 882, 872, 884, 876 – già oggetto di Concessione Edilizia n. 2 del 19/02/2003 e convenzione di Lottizzazione del 30/05/2001 rep. 8750/3551

Proprietari attuali dal 28/03/2003 al 22/02/2005

E' presente una porta di collegamento con il box adiacente dal cavedio a piano S1.
L'Esperto rileva la non conformità edilizia

Corpo B – Box : non conforme.

L'Esperto in sede di sopralluogo, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sull'ultima pratica edilizia assentita; è presente una porta di collegamento diretto alla villetta a schiera e una scala di collegamento tra i due livelli

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni il tutto è sanabile in un'unica pratica attraverso la presentazione presso gli uffici preposti di una pratica edilizia in sanatoria con costi pari a € 2.000,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione = € 3.000,00.

Il costo complessivo per sanare la non conformità edilizia risulta pari a € 3.000,00.

L'Esperto inoltre rileva che non vi è una non conformità di utilizzo, in quanto a piano terra il locale accessorio è utilizzato quale camera da letto ed il locale denominato cantina è utilizzato quale cucina/taverna.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Note sulla conformità: Nessuna.	

Descrizione di cui al punto
CORPO A
Villetta a schiera

Trattasi di una unità immobiliare indipendente, disposta su 4 livelli; con accesso pedonale direttamente prospiciente su Via Carlo Cattaneo; la villetta si inserisce in una stecca di n. 4 unità abitative.

Dal cancelletto pedonale si percorre un vialetto (cortile esclusivo) fino all'ingresso dell'unità immobiliare così composta. A piano terra si rilevano: Ingresso, soggiorno, una lavanderia ed un locale accessorio utilizzato come camera da letto da cui si accede direttamente alla terrazza.

Percorrendo la rampa di scala verso il piano interrato si rilevano tre cantine, un disimpegno ed una lavanderia, oltre ad un ampio giardino esclusivo, completamente piastrellato.

Anche in questo caso l'esperto rileva che gli spazi a cantina sono utilizzati quali abitazione (cucina/soggiorno).

Risalendo le scale verso il piano primo si rilevano due camere da letto, un bagno, e due balconi; ad un balcone si accede direttamente dalla camera da letto matrimoniale, mentre all'altro si accede dal pianerottolo.

Percorrendo un ulteriore rampa di scale, si accede al piano secondo mansardato disposto su due livelli.

L'esperto rileva che l'unità immobiliare è tenuta in ottime condizioni.

Nota: L'Esperto precisa che il locale accessorio a piano terra ed i locali cantina a piano interrato sono utilizzati quali abitazione dei locatari, ma si precisa che tali ambienti saranno correttamente computati al 50% della loro superficie al fine di determinare una corretta superficie commerciale conforme a quanto amministrativamente assentito.

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: presente
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: presente
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni:buone conformità: presente
Termico + Acqua calda sanitaria	Tipologia riscaldamento:caldaietta autonoma diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: funzionante conformità: presente

Nota: I condizionatori presenti sono stati installati dai locatari

Come da dossier fotografico allegato 6.

Descrizione di cui al punto
CORPO B
Box

Trattasi di un box doppio in larghezza a cui si accede dalla rampa carraia direttamente dal cancello carraio motorizzato, prospettante su strada.

Foglio 3, mapp. 876, sub. 705, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 26 mq , Sup Cat. 29 mq, rendita € 47,00, Via Carlo Cattaneo n. sn, piano T

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 29,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel 2003, il piano T ha un'altezza interna di circa 2,40 m

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottime

Condizioni generali dell'immobile: ottime

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Porta di ingresso	tipologia: Basculante elettrificata materiale: lamiera zincata condizioni: ottime
pareti esterne	materiale: cemento armato condizioni: ottime
Pavim. interna	materiale: Piastrelle condizioni: ottime
Plafoni e murature interne	Plafoni materiale: solaio in laterocemento Murature : in blocchi di cls condizioni: ottime

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%)	- € 15.540,64
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: NON è parte di un condominio	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000 catastali + € 3.000 edilizi	- € 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 291.272,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 233.017,78

9. ALLEGATI

Si allegano alla presente Perizia di stima le seguenti documentazioni:

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Copia atti di provenienza
3. Mappa catastale + elaborato planimetrico
4. Contratto di locazione
5. Stralcio pratiche edilizie - Agibilità

Corpo A- villetta a schiera

6. Dossier fotografico
7. Visura storica
8. Planimetria catastale
9. Dichiarazioni di conformità impianti : elettrico e Idro-termo- sanitario

Corpo B - Box

10. Dossier fotografico
11. Visura storica
12. Planimetria catastale
13. Scrittura privata patto di opzione + elenco formalità sub relativo

Data
 09/11/2022

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido