

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:-

**Agenzia delle Entrate-Riscossione
Studio Notai Associati Giovanni Ricci e Alessandra Radaelli,**

contro:

N° Gen. Rep. **1045/18**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/02/2019 ore 9:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simona Caterbi**

**Rapporto di Valutazione
LOTTO 1
UFFICIO SITO IN VIA LOMBARDIA 22
(CATASTALMENTE CIVICO N. 20) A GORGONZOLA (MI)**

Esperto alla stima: Arch. Veronica Bettini
Codice fiscale: BTTVNC70P53F205B
Studio : Via Varese N.4, 20121 Milano
Telefono: 026592261
Fax: 0229000449
Email: info@veronicabettini.com
Pec: veronicabettini@pec.it

0. INDICE SINTETICO

0.1 Ubicazione del bene immobile:

Via Lombardia n.22(catastalmente civico 20) -20064 Gorgonzola (Milano);

0.1. Dati Catastali:

Corpo: Ufficio;

Categoria: A/10- ufficio;

0.2 Possesso:

La _____ ed in capo alla medesima, quale Dante Causa, dall'ispezione condotta presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere del bene immobiliare oggetto di perizia (VEDI ALL. A-ISPEZIONE PRESSO ANAGRAFE TRIBUTARIA) ;

0.3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili;

L'accesso all'immobile,sito al piano terra , avviene dal cancelletto di recinzione che delimita il Condominio Il Giglio ,sito Via Lombardia n.20 a Gorgonzola. Percorrendo un breve vialetto si arriva al portone d'ingresso che essendo tutto una a vetro dona al pianerottolo del piano terra, molta luce . Il portoncino blindato di accesso all'ufficio e' sulla sinistra in prossimità del corpo scala condominiale. Non si presentano barriere architettoniche per l'accesso dei disabili (vedi ALL. B -RILIEVO FOTOGRAFICO)

0.4 Creditori Iscritti:

Agenzia delle Entrate-Riscossione e _____
. Inizialmente vi era anche la _____
,che vi ha rinunciato .

0.5 Comproprietari:

Nessuno. L'esecutata e' proprietaria unica dell'immobile per la quota di 1/1 di proprietà (vedi ALL. C -VISURA PER IMMOBILE);

0.6 Misure Penali:

No;

0.7 Continuità delle trascrizioni:

Si;

0.8 Prezzo (da libero):

€ .45000,00

Bene sito in **Via Lombardia 22(catastalmente civico n.20)- 20064
Gorgonzola- Milano**

Lotto: **Ufficio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Identificativo corpo:

Ufficio categoria A/10 sito in Via Lombardia 22 (catastalmente civico 20)-20060 Gorgonzola(Mi);

1.2 Quota e tipologia del diritto:

Quota di 100/100 di proprietà di

Ulteriori Informazioni sul debitore: no;
Eventuali comproprietari: no;

1.3 Identificazione al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

Quota di 100/100 di proprietà di

Foglio 14, Particella 312, Subalterno 703

Via Lombardia 22 (catastalmente civico . 20), Piano Terra, Scala B, Edificio F, Categoria A/10, Classe 1, Vani 2, Rendita catastale € 640,41;

1.4 Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei **dati di Superficie** (vedi ALL. C -VISURA PER IMMOBILE);

1.5 Millesimi di proprietà di parti comuni:

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, in ragione dei millesimi di spettanza ;

1.6 Confini dell'ufficio:

Coerenze da Nord e procedendo in senso orario dell'ufficio:
parti comuni, proprietà di terzi su due lati, pianerottolo comune da cui si ha l'accesso , vano scale;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto riportato nel contratto di compravendita Rep. n.1634, Racc.n. 798 , Notaio del 05/12/2014
(vedi ALL-E- ATTO NOTARILE);

1.9 Conformità catastale:

Si ;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

2.1 Caratteristiche zona:

Quartiere residenziale , di piccoli condomini a schiera , max altezza due piani fuori terra, omogeneo, periferico, tranquillo, alberato ,adiacente alla Strada Padana Superiore pressione insediativa, tranquilla;

2.2 Area urbanistica:

Area residenziale , con traffico locale, facilita' di parcheggio.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

2.3 Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali e commerciali nelle vicinanze;

2.4 Aree verdi limitrofe:

si;

2.5 Principali collegamenti pubblici:

Solo sui percorsi principali , indispensabile l'uso di veicoli a motore .

2.6 Servizi offerti dalla zona:

Negozi di vendita al dettaglio, supermercati , farmacie,
ristoranti, bar caffetterie, gelaterie, nelle vicinanze;

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati all' esecutato in qualità di dante causa per l'immobile oggetto della procedura. (VEDI ALL. A- VERIFICA CON ANAGRAFE TRIBUTARIA);

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:

TRASCRIZIONE del 23/12/14-Registro Particolare 80090 Registro Generale 117049 Pubblico ufficiale Repertorio 1634/798 del 05/12/2014-ATTO TRA VIVI –PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI;

ISCRIZIONE del 28/05/2015- Registro Particolare 8628 Registro Generale 50322 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COMO, Repertorio 6633 del 22/01/2015 , IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

ISCRIZIONE del 19/09/2017- Registro Particolare 20666 Registro Generale 111101 Pubblico Ufficiale –AGENZIA DELLE ENTRATE –RISCOSSIONE derivante da RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

TRASCRIZIONE DEL 27/06/2018- Registro Particolare 55887 Registro Generale 84462 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 15727 del 03/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (VEDI ALL.F- ISPEZIONE IPOTECARIA) ;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-
Nessuna;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuno;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
No;

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

4.2.1 Iscrizioni:
Vedi sopra paragrafo 4;

4.2.2 Pignoramenti:
Vedi sopra paragrafo 4;

4.2.3 Altre trascrizioni:
Non esistono ulteriori pendenze di cause relative a domande trascritte (VEDI ALL.N-VERIFICHE SU EVENTUALI PENDENZE DI DOMANDE TRASCritte);

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuno;

4.3 Misure Penali
Nessuna;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 Spese di gestione condominiale:

Le Spese condominiali relative alla gestione 01/01/2017-31/12/2017, pari ad € 760,26 non risultano pagate , come le Spese condominiali relative alla gestione 01/01/2018-31/12/2018, pari ad € 2101,27 non risultano pagate; (VEDI ALL.G /G 01/G02- SPESE GESTIONE CONDOMINIALI INSOLUTE);

5.2 Millesimi di proprietà:

E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente;

5.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso all'immobile, sito al piano terra , avviene dal cancelletto di recinzione che delimita il Condominio Il Giglio , sito Via Lombardia n.22, (catastalmente civico 20) a Gorgonzola. Percorrendo un breve vialetto si arriva al portone d'ingresso che essendo tutto una a vetro dona al pianerottolo del piano terra,

molta luce . Il portoncino blindato di accesso all'ufficio e' sulla sinistra in prossimità del corpo scala condominiale. Non si presentano barriere architettoniche per l'accesso dei disabili (vedi ALL. B -RILIEVO FOTOGRAFICO) ;

5.4 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Si rimanda al Regolamento condominiale;

5.5 Attestazione Prestazione Energetica presente:

nell'atto notarile di compravendita all'Art. 11-Certificazione energetica- si legge:
<< Le parti danno atto che non viene allegato alla presente compravendita l'attestato di prestazione energetica stante la natura dei beni oggetto del presente atto. La parte alienante dichiara infatti, ai sensi del D.P.R. 445/2000 , consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, che l'unità immobiliare oggetto del presente atto sono prive di impianti di climatizzazione>>.

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

No;

5.7 Avvertenze ulteriori:

Non specificate;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO :

Proprietario dal 5/12/2014 ad oggi:

in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/12/2014 ,Nota presentata con Modello Unico in atti del 23/12/2014, Rep n. 1634, Rogante sede Milano, registrazione sede PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI. (n. 80090.1/2014);

Proprietario dal 20/12/1996 al 5/12/2014 :

✓

, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 20/12/1996, Voltura in atti dal 10/04/2000, Repertorio n. 142184, Rogante sede Milano, Registrazione UR , sede Milano del 03/01/1997, VENDITA (n. 456018.1/1997);

7. INQUADRAMENTO EDILIZIO

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa e' sita o in Via Lombardia 22 (catastalmente civico n. 20) a Gorgonzola -Milano. Dalla documentazione acquisita si rileva che il fabbricato è stato edificato posteriormente al 1967 , in forza delle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Gorgonzola:

7.1 Pratiche edilizie

✓ **7.1.1 Permesso di costruire -Concessione Edilizia n. 80/75 del 7/02/1977:**

✓ **7.1.2 Autorizzazione di Abitabilità , pratica n. 80/75 del 26/07/78:**

- ✓ **7.1.3 Collaudo opere in c.a. rilasciato da Ing. del 02/06/78 depositato al Genio Civile di Milano con nota n. 17738 del 22/06/78:**
- ✓ **7.1.4 Concessione in sanatoria n. 327 del 15/02/1990: l'unita' immobiliare oggetto di perizia, inizialmente destinata a "sala gioco bimbi", diventa ufficio attraverso una " trasformazione di locali accessori in locali adibiti ad uso ufficio ":**
- ✓ **7.1.5Lavori di modifica interna con creazione di un servizio igienico ,pratica n. 024521 del 01/10/2002 (VEDI ALL. da F00 A F08)**

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L' immobile oggetto di valutazione si trova in una zona periferica ,considerata " di tessuto urbano di consolidato" , come segnalato sul documento di Piano Strategico , Tavola delle Previsioni di Piano del Dicembre 2017 (Vedi ALL.M- Previsioni di piano del Comune di Gorgonzola)

8.1 Conformita' urbanistica(detta anche regolarita' edilizia)

Si verifica la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unita abitativa oggetto di perizia ,e quindi il progetto originario attualmente depositato presso gli archivi comunali di Gorgonzola, e lo stato di fatto. Cio' dimostra la non conformita' urbanistica quindi una irregolarità edilizia.

8.2 Vizi e difformita'

Si accede all'ufficio da un portoncino blindato , che invece di immettere in un locale "ingresso "diaframma tra l'area propriamente destinata ad ufficio ed il bagno,attualmente si presenta difforme rispetto alla planimetria allegata alla pratica del 01/10/2002 relativa a "Lavori di modifica interna con creazione di un servizio igienico": i muri che delimitavano il vano " ingresso" sono stati demoliti, per cui l'unita' si presenta come un ampio spazio ufficio con un servizio igienico oggi partito tra un antibagno e bagno.

(VEDI ALL. H/H01/H02-PLANIMETRIA CATATALE ,PLANIMETRIA STATO DI FATTO , PLANIMETRIA DELLE TRASFORMAZIONI);

9. DESCRIZIONE UFFICIO

Sito nel Comune di Gorgonzola, in Via Lombardia 22(catastalmente civico 20),nella zona classificata dall'Ag. Delle Entrate come D1- Periferica/VILLA POMPEA, PADANA

CASCINA ANTONIETTA, TICINO,e' ubicato in un quartiere residenziale tranquillo, costituito da piccoli condomini a schiera con altezza massima di due piani fuori terra. L'ufficio classificato A/10 , si presenta in discreto stato manutentivo .

E' posto al piano terra e volge il suo affaccio ,con tre ampie finestre,verso il giardino condominiale su Via Lombardia. E' quindi luminoso,come parimenti silenzioso.

La pavimentazione, sembra che vi sia , e' stata coperta da moquette grigia.

Il servizio igienico e' partito tra un locale antibagno ed il bagno organizzato con lavandino e wc e finestrato. Solo quest'ultimo e' rivestito in piastrelle di gres grigie ,le stesse che caratterizzano la pavimentazione di tutto il servizio igienico.

L'impianto elettrico e' fuori traccia , di recente posa. E' credibile il fatto che sia a norma.

Il riscaldamento e' a fancoil solo nell'ufficio. Non e' riscaldato il servizio igienico.

Esiste un impianto di allarme , oggi disattivato. I serramenti sono tutti in ferro, originali si crede, a vetro semplice. Le tinteggiature sono di color bianco .

Il condominio e' degli anni 70, in ordine nelle parti comuni. Non vi e' un locale portineria, ma un impianto citofonico e' posto in adiacenza al cancelletto di ingresso della recizione condominiale del Civico 22.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato alla presente perizia(VEDI ALL. B-RILIEVO FOTOGRAFICO);

9.1 Proprieta':

Proprietà: Quota di 100/100 di proprietà ;
Ulteriori Informazioni sul debitore: Nessuna;

9.2 Condizioni Generali dell'immobile:

L'Ufficio e ' libero .In discreto stato ;

9.3 Caratteristiche descrittive dell'ufficio:

9.3.1 Componenti edilizie e costruttive:

**Infissi
esterni
(ser-
ramenti)**

tipologia: anta a battente;
materiale: ferro di colore bianco,a vetro semplice ;
protezione: non ci sono ne tapparelle, ne gelosie;
condizioni: discrete .I serramenti saranno da sostituire con nuovi ,piu performanti. Eventuale posa di oscuranti interni;

**Infissi in-
terni
(porte)**

tipologia: dove presenti a battente ;
materiale: tamburato;blindato il portoncino di ingresso.
condizioni:discrete, da revisionare;

**Pavim. In-
terna**

materiale: moquette nell'ufficio, in piastrelle di gres nel servizio igienico;

Plafoni

materiale: stabilitura e tinteggiatura ;
condizioni: discrete;

**Rivestime
nto**

Ubicazione: nel bagno e' in piastrelle di gres;
condizioni:discrete;

9.3.2 Impianti:

Elettrico

Impianto elettrico: esistente di tipo fuori traccia;;
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile , sembra di recente posa;
Impianto a norma: non e' noto;

Non e' pervenuta la dichiarazione di conformita' L. 46/90 e successive modifiche;

Termico

Impianto di riscaldamento: esistente solo nello spazio ufficio, elettrico a fancoil, di cui non si e' potuto verificare il buon funzionamento poiche' la corrente elettrica e' slacciata;

Tipologia dell'impianto: a fancoil solo nell'area ufficio, non presente nel bagno;

Stato d'uso: non si e' potuto verificare il buon funzionamento poiche' slacciata la corrente elettrica;

Epoca di realizzazione/adequamento: non nota;

Impianto a norma: non noto;

9.4 Valore del bene immobile

9.4.1 Criterio e procedimento di stima

Data la difficolta' di reperire sul territorio del Comune di Gorgonzola comparabili di confronto con l'unita' immobiliare oggetto di stima, poiche' rari i casi di vendita , e quelli avvenuti hanno riguardato uffici con dimensioni molto diverse e ubicazioni in zone non limitrofe rispetto al bene da valutare , il più probabile valore di mercato dell'ufficio pignorato è stato stimato analizzando i prezzi presenti su due atti notarili di compravendita di uffici ,avvenuti negli ultimi 36 mesi in Gorgonzola. . La ricerca degli atti notarili e' stata operata utilizzando il software Strimatrix City, che contiene un database geo-referenziato di atti recenti di compravendita di immobili localizzati in aree omogenea e con medesime caratteristiche estrinseche.

9.4.2 Analisi del mercato

L'immobile oggetto di valutazione si trova in Via Lombardia 22 (catastalmente civico n. 20) a Gorgonzola (MI).

La zona in cui si colloca l'immobile è classificata in base alla zonizzazione proposta dall'Agenzia del Territorio come zona D1- Periferica/VILLA POMPEA, PADANA CASCINA ANTONIETTA, TICINO.

L'Ufficio fa parte del Condominio Il Giglio ,sorto dopo gli anni '70.

Ha una superficie di circa 40mq ed altezza 2,56 mt.

Segue la descrizione degli uffici relativi ai due atti notarili esaminati.

UFFICIO A

Il primo atto notarile, Rep. Repertorio n. 85.692, Raccolta n. 23.139, e' stato siglato il **07/04/2017**, dal notaio ed e' relativo alla compravendita di un ufficio sito in Comune di Gorgonzola (MI) alla via Italia n. 69, ufficio al piano terra composto da due locali, ripostiglio e disimpegno, con annesso vano di cantina al piano interrato, collegati da scala interna, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8, particella 225 subalterno 805 e particella 236 subalterno 717 graffate, via Italia n. 69, piano T-S1, categoria A/10, classe 1, vani 3, (superficie catastale totale mq. 90),

R.C. euro 960,61.

La viene viene stipulata per il prezzo fra le parti concordato di euro
€ 56.000,00. , quindi €. 622,00 /mq

UFFICIO B

Il secondo atto notarile, Rep. Repertorio N.22.180 Raccolta N.12.571, e' stato siglato il
12/03/2018, dal notaio _____ ed e' relativo alla compravendita di un uf-
 ficio con box sito in Comune di Gorgonzola (MI) via Matteotti n.76, in catasto via Dei
 Chiosi n.4, cosi accatastato:

ufficio:

foglio 2 (due), mappale 188 (centottantotto), subalterno 30 (trenta), via
 Dei Chiosi n.4, p.T-S1, cat.A/10, classe 1, vani 8, sup. cat.156 mq., r.c.
 Euro 2.561,63;

box

foglio 2 (due), mappale 188 (centottantotto), subalterno 39
 (trentanove), via Dei Chiosi n.4, p.S1, cat.C/6, classe 6, mq.15, sup. cat.15
 mq., r.c. Euro 70,50;

Il prezzo è stato convenuto dalle parti in complessivi Euro 335.000,00
 di cui Euro **315.000,00 riferiti all'ufficio** ed
 Euro 20.000,00 relativi al box.

Per cui il prezzo / mq per l'ufficio corrisponde ad **€ 2019,23/mq**

9.4.3.VALORE DI MERCATO

A questo punto il valore dell'immobile oggetto di stima si calcola tramite la media dei
 prezzi/mq pervenuti dagli atti notarili, che corrisponde ad **€ 1320,61/mq** .
 Nota la superficie dell'ufficio pari a circa 40 mq ,**il valore di mercato piu' probabile
 dell'immobile risulta pari a € 52824,40**, che si approssima in **€ 53.000.00.**

9.4.4Verifica

L'attendibilità del risultato ottenuto si e' verificata esaminando le quotazioni immobiliari
 di zona pubblicate dall'Agenzia delle Entrate -Banca dati delle Quotazioni Immobiliari di
 Milano, 1°semestre 2018.(ALL. L- AG. DELLE ENTRATE -QUOTAZIONI IMMOBILIARI MI-
 LANO , 1°SEM).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1200	1350	L	5,1	6,2	L
Uffici strutturati	Ottimo	1300	1500	L	6,6	8,5	L

Si ritengono i valori di tabella allineati alle risultanze ottenute dalla sottoscritta.

9.4.5 Conclusioni

Dalle analisi e dalle stime effettuate per l'immobile oggetto di perizia si evidenzia:

- 1) per l'Ufficio** sito in Via Lombardia 22 (catastalmente civico . 20) a Gorgonzola, identificato al Foglio 14, Particella 312, Sub. 703, Piano terra, scala B, Edificio F, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza di vani 2, - Rendita catastale € 640,41, un **valore di mercato pari a € 53000,00;**

9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

- | | |
|--|------------------|
| ✓ Riduzione del valore dell'immobile del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. , | € 2650,00 |
| ✓ 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 spese gestione condominiali 2017 e 2018 insolute | € 2861,53 |
| ✓ Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: | € 1000 |
| ✓ Marca per la pratiche: | € 100,00 |
| ✓ Costo per incarico a tecnico competente(geom /ing/ arch.): | €1000,00 |

9.5.1 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore immobile LOTTO 1 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto libero in cui si trova:

€ 45388,47

Per arrotondamento: **€ 45.000,00**