

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.a.**

contro: [REDACTED]

R.G.E. n. **2680/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2018 ore 11.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**



Immobili siti in Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

LOTTO 1- foglio 10, mapp. 117, sub. 2

LOTTO 2- foglio 10, mapp. 117, sub. 7

LOTTO 3 - foglio 10, mapp. 117, sub. 11

LOTTO 4 - foglio 10, mapp. 117, sub. 15

LOTTO 5 - foglio 10, mapp. 117, sub. 14

LOTTO 3

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
foglio 10, mapp. 117, sub. 11

Esperto alla stima: Arch. Valentina Pirone
Codice fiscale: PRNVNT74C61F839Y
Partita IVA: 05275521218
Studio in: Via A. Aleardi n. 17 - Milano
Telefono: 02 36 59 50 84
Fax: 02 49 54 13 38
Email: arch.pirone@gmail.com
Pec: pirone.17839@oamilano.it

INDICE SINTETICO - LOTTO 3/5

1. Dati Catastali

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Dati Catastali: foglio 10, mapp. 117, sub. 11.

2. Stato di possesso

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Possesso: Occupato da terzi senza titolo: Libero al decreto di trasferimento.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo base d'asta

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)

Lotto 3

Prezzo da libero: € 108.557,00

Bene immobile sito in **Settimo Milanese (MI)**

Via Tonale n. 9 - sub. 11

Lotto 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo.

Abitazione di tipo economico [A3] sita al piano 2-S1 di Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI) composta da: un vano, disimpegno, un servizio e un balcone, oltre a cantina posta al piano S1.

1.1 Quota e tipologia del diritto *(Allegato n. 1)*

Piena proprietà:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.2 Identificazione al catasto Fabbricati *(Allegato n. 2)*

Comune di Settimo Milanese - (MI - cod. cat. I700), Provincia di Milano (MI), Via Tonale n. 9, Foglio 10, particella 117, sub 11, piano 2-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, sup. catastale tot. 39 mq. /escluse aree scoperte 35 mq., rendita € 277,60.

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3 Coerenze e confini

Confini dell'appartamento posto al piano secondo:

a nord: altra proprietà;
ad est: giardino altra proprietà;
a sud: sottotetto non accessibile;
ad ovest: scala comune, parti comuni, altra proprietà.

Confini della cantina posta al piano S1:

a nord: parti comuni;
ad est: cantina altra proprietà;
a sud: parti comuni;
ad ovest: cantina altra proprietà.

1.4 Atto di Pignoramento

Atto di pignoramento di cui all'atto giudiziario del 17/11/2016, rep. 49951, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 23/11/2016 ai nn. r. gen. 132798, r. part. 84229.

1.5 Atto di Provenienza (Allegato n. 1)

In forza dell'atto di Compravendita n. rep. 18113/8217, del 22/11/2006, del dr. Rosario FRANCO, notaio in Sesto San Giovanni, registrato a Monza in data 29/11/2006 al n. 10569 serie IT, trascritto a Milano 2 il 04/12/2006 ai nn. 187145/97017, la società " [REDACTED] acquista la piena proprietà degli immobili distinti al NCEU al Foglio 10 p.la 64 subb. 1-2-3-4. Questi vengono soppressi in seguito alla demolizione totale n. 1446 del 2009. In seguito viene accatastato un fabbricato di nuova costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto della presente relazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova in periferia di Settimo Milanese, comune ad Est di Milano, ad una distanza di circa 11 km. dal centro del capoluogo lombardo.

L'area è caratterizzata da insediamenti a prevalente destinazione residenziale e rurale.

Le infrastrutture di tipo primario, quali viabilità, rete idrica, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, sono presenti.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, rurali.

Nelle vicinanze: scuola materna a circa 500m. e asili nido a ca. 1 km., scuola primaria nel quartiere del Gallaratese a 3 km., secondaria a circa 1,2km; Ospedale San Carlo a 4,5 km., Istituto Sacra Famiglia a 100m.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus n. 423; sono presenti linee di collegamento con i comuni limitrofi; tangenziale Ovest di Milano a 50 m.

3. STATO DI POSSESSO:

3.1 Al momento del Sopralluogo

L'esperto, al momento del sopralluogo avvenuto in data 19/07/2017, alla presenza del nominato Custode Giudiziario Sivag, ha constatato che l'immobile risultava occupato da soggetto – così come identificato dal Custode - sprovvisto di titolo opponibile.

3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

Alla Agenzia delle Entrate non risulta registrato alcun contratto di locazione in cui la proprietaria figuri in qualità di dante causa.

L'immobile è da ritenersi "libero al decreto di trasferimento".

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 (Allegato n. 4)

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria:

A favore di:

BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI), CF: 00799960158, P.zza Paolo Ferrari n. 10

Contro:

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato;

Importo ipoteca: € 2.700.000,00;

Importo capitale: € 1.800.000,00;

A rogito di: dott. Rosario FRANCO, notaio in Sesto San Giovanni, atto del 22/11/2006, n. rep. 18114/8218;

Iscritto a: Milano 2 in data 04/12/2006 al n. reg. gen. 187147, reg. part. 47113.

Unità negoziale 1)

Immobile n. 1: in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 64, sub. 1;

Immobile n. 2: in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 64, sub. 2;

Immobile n. 3: in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 64, sub. 3;

Immobile n. 4: in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 64, sub. 4.

Si rileva Annotazione a Iscrizione di Frazionamento in quota del 30/03/2013, nn.

39715/6919, per atto del notaio Milone del 28/04/2009 n. rep. 36614/3955.

Sull' Unità negoziale n.8, Immobile n. 1: Foglio 10, p.lla 117, sub 11, risulta gravare:

quota mutuo: € 108.000,00;

di cui capitale: € 72.000,00.

Ipoteca giudiziale:

A favore di:

TUNESI Antonio, nato a Settimo Milanese il 06/05/1947 - C.F. TNS NTN 47E06 I700P;

Contro:

atto del 26/11/2012, n. rep. 14232;

Iscritto a: Milano 2 il 02/08/2013, n. reg. gen. 75478, n. reg. part. 13545.

Unità negoziale 1)

Immobile n. 1: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 2;

Immobile n. 2: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 7;

Immobile n. 3: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 11;

Immobile n. 4: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 15;

Immobile n. 5: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 17;

Immobile n. 6: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 18;

Immobile n. 7: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 20;

Immobile n. 8: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 21;

Immobile n. 9: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 23;

Immobile n. 10: Autorimessa, Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 31.

Importo ipoteca: € 41.389,51;

di cui capitale: € 40.000,00;

Derivante da: Sentenza di Condanna del Tribunale di Milano il 26/11/2012;

Richiedente: [REDACTED]

4.2.2 *Trascrizioni:*

Pignoramento

A favore di:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.,

sede: Torino, CF: 00799960158.

Contro:

Soggetto n. 1)

[REDACTED]

Soggetto n. 2)

[REDACTED]

Unità negoziale 1)

Immobile n. 1: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 2;

Immobile n. 2: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 7;

Immobile n. 3: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 11;

Immobile n. 4: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 15.

Unità negoziale 2)

Immobile n. 1: Abitazione di tipo economico, sito in Settimo Milanese (MI) in Via Tonale n. 9 - Foglio 10, part. 117, sub. 14.

Derivante da: atto giudiziario n. rep. 49951 del 17/11/2016;

Trascritto a: Milano 2 in data 23/11/2016 ai nn. reg. gen. 132798 e reg. part. 84229.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

15/02/2006 n.354 viene volturata la quota di 1/2 degli immobili in oggetto distinti al NCEU al foglio 14, part. 64, subb. 1 -2 -3 -4.

In forza di atto a rogito Notaio Rosario FRANCO del 22/11/2006 si trascrive presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Milano 2 il 04/12/2006 al n. 187146 reg. gen., 97018 reg. part. l'Accettazione Tacita di eredità contro

nata a Milano il 22/07/1958.

Dal 21/07/1971 al 14/11/2005 (ante ventennio)

nato a Milano il 20/12/1926, per la quota di 2/4 della piena proprietà,
nata a Pavia il 02/06/1932, per la quota di 2/4 della piena proprietà,
a loro pervenuta dalla Cooperativa dei Proprietari Lavandai in forza dell'Atto di Compravendita a rogito notaio SERPI del 08/07/1971, n. rep. 117841/18434, trascritto a Milano 3 il 31/07/1971 ai nn. 52055/61653, mediante il quale furono trasferiti gli immobili distinti al NCEU al foglio 14, part. 64, subb. 1 -2 -3 -4.

7. CONFORMITA' EDILIZIA - CATASTALE - URBANISTICA

7.1 Conformità edilizia (Allegato n. 7)

La sottoscritta dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata realizzata in seguito a D.I.A. del 15/10/2008 prot. n.29433 in variante alla D.I.A. del 13/11/2006 prot. n. 30367 ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12/2005 e ad ulteriore D.I.A. - in variante alla 29433 - del 19/11/2008 prot. n. 33437, approvate dal Comune di Settimo Milanese.

L'immobile in oggetto presenta irregolarità edilizia: è stato di fatto attuato il recupero ad abitazione della porzione di immobile approvata dai suddetti strumenti edilizi come "Sottotetto senza permanenza di persone".

Regolarizzazione:

Costituendo il "Recupero di sottotetto" già di per sé deroga allo strumento urbanistico vigente, lo stato di fatto non è sanabile tramite "Permesso di costruire in sanatoria".

Al fine di regolarizzare l'immobile in oggetto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come concesso dai suddetti titoli edilizi.

Costi regolarizzazione

Per il ripristino l'esperto stima la seguente spesa:

Costruzione parete divisoria lungo la linea di colmo della copertura, a corpo: **€ 1.000,00**

7.2 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento dell'accertamento non risulta conforme alla planimetria catastale: infatti la muratura che in planimetria delimita il volume indicato come "sottotetto non accessibile" non esiste; è invece presente una parete interna, sempre nella zona di sottotetto non accessibile, che delimita una stanza da letto.

Regolarizzazione: L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale, ma non è richiesta regolarizzazione dal momento che, ripristinato lo stato dei luoghi come da autorizzazione edilizia, la planimetria catastale risulterà conforme.

Note sulla conformità: nessuna.

7.3 Conformità urbanistica

materiale: **legno con vetro-camera**
protezione: **persiane avvolgibili**
materiale protezione: **pvc**
condizioni: **ottime**

Infissi interni
tipologia: **a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **ottime**
porta ingresso: **legno, blindata**

Pavim. Interna
ubicazione: **sala angolo-cottura (porzione con copertura pia-
na)/bagno**
materiale: **piastrelle in grés porcellanato**

ubicazione: **sala (porzione con copertura a falda) /camera**
materiale: **parquet**
condizioni: **ottime**

Rivestimento
ubicazione: **angolo cottura/bagni**
materiale: **piastrelle in ceramica**
condizioni: **ottime**

Pareti
Tutti gli ambienti: **Intonaco civile**
condizioni: **buone**

Scale comuni
posizione: **a doppia rampa**
materiale: **marmo**
condizioni: **ottime**

Impianti:

Antenna collettiva: presente

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento: presente, emissione tramite caloriferi in alluminio.

Tipologia di impianto: autonomo

Non si è potuta riscontrare l'esistenza della dichiarazione di conformità.

NON esiste impianto di condizionamento.

E'presente l'impianto di allarme.

L'immobile dispone di ascensore.

L'immobile NON è dotato di servizio di portineria.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario, i balconi vengono aggiunti e calcolati al 30%, la parte di sottotetto senza permanenza di persone viene valutata come un vano accessorio comunicante con i vani principali e calcolata al 50%. Inoltre la cantina viene aggiunta e calcolata al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Abitazione	Sup. lorda	34,00	1,00	34,00
Sottotetto s.p.p.	Sup. lorda	45,70	0,50	22,90
Balcone	Sup. lorda	12,00	0,30	3,60
Cantina	Sup lorda	4,70	0,20	0,94

TOTALE 61,40 MQ

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sintetico Comparativo

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate sezione Territorio;
 Agenzia Entrate;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Ufficio tecnico di Settimo Milanese;

Agenzie immobiliari di zona per immobili simili, valori tra i 1.600,00 e 1.800,00 €/mq;

Dati dall'Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI - Anno 2017 - Semestre 1 - Comune di Settimo Milanese - fascia: Periferica – Zona: D1- Destinazione: residenziale - Abitazioni civili – Stato conservativo: ottimo: intervallo tra 1.600,00 e 1.900,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpo

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione di tipo economico [A3]	61,40	€ 1.800,00	€ 110.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Ammontare spese condominiali ultimi due anni - € 963,00

Regolarizzazione edilizia

 - € 1.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 108.557,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 108.557,00**

Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato" (Prezzo di vendita – 30%) **€ 75.989,90**

Data 02/02/2018

L'Esperto alla stima
Arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI RGE 2680/2016 – Lotto 3

Allegato n. 1

Atto di Compravendita.

Allegato n. 2

Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica, Planimetria.

Allegato n. 3

Esistenza contratti - Agenzia delle Entrate.

Allegato n. 4

Ispezione Ipotecaria.

Allegato n. 5

Situazione debitoria condominio.

Allegato n. 6

APE.

Allegato n. 7

Edilizia.

Allegato n. 8

Rilievo Fotografico e Planimetrie dello stato dei luoghi.

Allegato n. 9

Dichiarazione di invio della relazione alle parti.