

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 5

RAPPORTO DI VALUTAZIONE foglio 10, mapp. 117, sub. 14

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 5/5

1. Dati Catastali

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Dati Catastali: foglio 10, mapp. 117, sub. 14.

2. Stato di possesso

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Possesso: Occupato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Creditori Iscritti: [REDACTED].

5. Comproprietari

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo base d'asta

Bene: Via Tonale n. 9 - Settimo Milanese (MI)
Lotto 5
Prezzo da libero: € 90.917,0

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

Via Tonale n. 9 - sub. 14

Lotto 5

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: soggiorno-angolo cottura, disimpegno, una camera, un servizio e due balconi, 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 14, piano 2-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale tot. 54 mq./escluse aree scoperte 50 mq., rendita € 333,11.

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: giardino altra proprietà;

ad est: giardino altra proprietà, altra proprietà;

a sud: altra proprietà, parti comuni;

ad ovest: altra proprietà.

Confini della cantina posta al piano S1:

a nord: parti comuni;

ad est: cantina di terzi;

a sud: parti comuni;

ad ovest: cantina di terzi.

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 con contratto di locazione opponibile [REDACTED] – come identificata dal Custode - indicato al paragrafo successivo.

3.2 Esistenza Contratti (Allegato n. 3)

Alla Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di locazione in cui il proprietario figura in qualità di dante causa:

Contratto stipulato in data 27/05/2013, registrato presso l'Ufficio DPMI1 UT MILANO 5 in data 06/06/2013, valido dall' 01/06/2013 al 31/05/2017 e oggetto di proroga fino al 31/05/2021.

N.B. Come da comunicazione dell'UT MILANO 5 (Allegato n. 3), non è stato possibile avere la copia cartacea per motivi tecnici, ma solo l'avvenuta registrazione.

L'immobile è da ritenersi "occupato da terzi".

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:

[REDACTED];

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.10, Immobile n. 1: Foglio 10, p.lla 117, sub 14, risulta gravare:

quota mutuo: € 150.000,00;

di cui capitale: € 100.000,00.

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)

BIANCHI Edoardo, nato a Milano il 12/09/1994, C.F. BNCDRD94P12F205L

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.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In seguito alla richiesta inviata dalla sottoscritta in data 12/09/2017, di Condominio ha indicato (*Allegato n. 5*):

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: 700,00 € circa.

Spese condominiali totali insolute alla data del 30/09/2017:

€ 223,00 per spese ordinarie + € 910,00 di fondi straordinari;

totale insoluto: € 1.133,00.

Millesimi di proprietà: 45,24/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

L'accesso è consentito ai diversamente abili; il fabbricato è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione di Certificazione Energetica: Protocollo n. 15211 - 000088/10 (*Allegato n. 6*).

Indice di prestazione energetica: 115,51 kWh/mq. anno

Classe energetica: D.

Registrato il: 28/04/2010.

Valido fino al: 28/04/2020.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

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

Certificazione di conformità degli impianti: Non presenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

riore D.I.A. - in variante alla 29433 - del 19/11/2008 prot. n. 33437, approvate dal Comune di Settimo Milanese.

7.2 Conformità catastale

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo risultava conforme alla planimetria catastale.

Regolarizzazione: non richiesta.

Note sulla conformità: L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

7.3 Conformità urbanistica

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile si trova in zona B2 -Residenziale esistente e di completamento del P.R.G.

DESCRIZIONE

Descrizione del fabbricato (Allegato n. 8)

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte del fabbricato sito in Via Tonale n. 9 nel Comune di Settimo Milanese (MI), alle porte del paese. La palazzina è stata edificata nel 2011: il volume principale è costituito da un piano interrato e quattro piani fuori terra coperti da tetto a due falde con tegole, mentre un volume minore adiacente a quello descritto consta di due piani coperti da falda unica.

La struttura portante è composta da travi e pilastri in cemento armato.

Le facciate sono finite ad intonaco in corrispondenza dei balconi, in mattoni a faccia vista per la restante superficie.

L'edificio è dotato di ascensore ed è accessibile ai disabili; è presente l'impianto citofonico.

Gli appartamenti al piano rialzato sono dotati di giardino di proprietà; ogni abitazione è dotata di balconi e locale cantina.

Lo stato conservativo dell'edificio risulta ottimo.

Descrizione dell'abitazione (Allegato n.8)

L'immobile si trova al piano secondo del fabbricato descritto ed è costituito da soggiorno/angolo cottura, una camera, un bagno, disimpegno, due balconi oltre alla cantina posta al piano S1. L'appartamento è esposto a Nord-Est.

L'accesso avviene direttamente nella sala con angolo cottura - 17,30 mq- dotato di porta-finestra sul balcone (5,85 mq), a Nord; dalla sala si accede sulla destra al disimpegno di 3,10 mq che porta rispettivamente

alla camera di fronte - di 14,70 mq - con porta-finestra ad Est sul secondo balcone (6,65 mq) e bagno chiuso (5,30 mq); al bagno, sulla sinistra, con finestra ad Est (4,75 mq); infine sulla destra porta all'ultima camera, con accesso al già descritto balcone a Sud, di 14,20 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m.

Allo stato del sopralluogo l'abitazione risulta in uno stato di conservazione ottimo.

Alla cantina di pertinenza si accede tramite scala comune; la superficie commerciale del vano si stima essere di 5,00 mq.

Anche le parti comuni del piano seminterrato versano in uno stato conservativo più che buono.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente 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/bagno/disimpegno materiale: piastrelle in grés porcellanato ubicazione: camera materiale: parquet condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura/bagni materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime
Pareti	Tutti gli ambienti: Intonaco civile condizioni: mediocri : tracce di muffa da ponte termico nello spigolo Nord-Est della camera
Scale comuni	posizione: a doppia rampa materiale scalini: 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 la predisposizione per 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%, il giardino al 15%; inoltre la cantina viene aggiunta e calcolata al 20%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Abitazione	Sup. lorda	48,00	1,00	48,00
Balconi	Sup. lorda	12,00 mq	0,30	3,60
Cantina	Sup. lorda	5,00	0,20	1,00

TOTALE 52,60 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]	52,60	€ 1.750,00	€ 92.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Ammontare spese condominiali ultimi due anni - € 1.133,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 90.917,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 90.917,00**

Prezzo di vendita nel caso in cui l'immobile fosse stato "occupato": **€ 63.641,90**
(Prezzo di vendita – 30%)

Data 02/02/2018

L' Esperto alla stima
Arch. Valentina Pirone

ELENCO ALLEGATI RGE 2680/2016 – Lotto 5

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.