

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 72/2017 + 2504/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25 ottobre 2018 alle ore 12.45

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

N. 2 LOTTI

Lotto 1 – Villetta a schiera comprendente due piani fuori terra
con cantina sottostante e un box

Lotto 2 – Trilocale con vano cantina e vano solaio

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 02 36 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



RIEPILOGO

Per i **2 LOTTI** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del LOTTO 1	340,41	195,34	€ 336.800,00	se libero
<i>Abitazione PT-1-S1 + box S1</i>			€ 252.600,00	se occupato
VALORE DI MERCATO del LOTTO 2	103,57	85,34	€ 189.800,00	se libero
<i>Appartamento P3-5-S1</i>			€ 142.350,00	se occupato



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

LOTTO 1.....	4
VALORE DI MERCATO.....	5
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	6
Abitazione.....	8
Box.....	15
LOTTO 2.....	21
VALORE DI MERCATO.....	22
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	23
Appartamento con cantina e solaio.....	24

si completa dei seguenti allegati

all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali

all. B) Contratti di locazione

all. C) Fotografie interne ed esterne

all. D) Atto di provenienza

all. E) Certificazione Energetica

all. F) Planimetrie

all. G) Nomina del perito estimatore

ed è sottoscritta in fede dal sottoscritto esperto in
Milano, li 21 settembre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 72/2017 + 2504/2017

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25 ottobre 2018 alle ore 12.45

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO 1

costituito da:

- Villetta a schiera comprendente due piani fuori terra con cantina al piano interrato e annesse porzioni di giardino;
 - box al piano interrato;
- in quartiere Cantalupa, a sud di Milano

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 02 36 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



VALORE DI MERCATO

Per il **LOTTO 1** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del solo corpo 1 <i>Abitazione PT-1-S1</i>	314,81	169,74	€ 302.780,14	
VALORE DI MERCATO del solo corpo 2 <i>Box S1</i>	25,60	25,60	€ 34.048,00	
VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 <i>Abitazione PT-1-S1 + Box S1</i>	340,41	195,34	€ 336.828,14	
VALORE DI MERCATO del LOTTO 1 <i>Abitazione PT-1-S1 + Box S1</i> <i>(arrotondato)</i>	340,41	195,34	€ 336.800,00	se libero
			€ 252.600,00	se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

1. DESCRIZIONE

LOTTO 1

Composto da

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

Indirizzo: Via del Mare 251 – Milano- 20 142

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 646, particella 76, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 194 mq, rendita € 1.074,23

- **Corpo 2** – *Box - S1*

Indirizzo: Via del Mare 251 – Milano- 20 142

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: foglio 646, particella 76, subalterno 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 122,56

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

occupato dal debitore esecutato

- **Corpo 2** – *Box – S1*

occupato dal debitore esecutato

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

- **Corpo 2** – *Box – S1*

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

costruzione iniziata negli anni '80

- **Corpo 2** – *Box – S1*

costruzione iniziata negli anni '80

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

non risultano contratti di locazione in essere

- **Corpo 2** – *Box – S1*

non risultano contratti di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]



- CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*
nessuno

- **Corpo 2** - *Box - S1*
nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo 1** - *Abitazione - PT-1-S1*
verificata la continuità delle trascrizioni

- **Corpo 2** - *Box - S1*
verificata la continuità delle trascrizioni



- Corpo 1 -

Abitazione

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via del Mare 251 - Milano – 20 142

Piano

Piano Terra, Primo e Interrato

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 646, particella 76, subalterno 1

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1/1

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

per la piena proprietà a lui pervenuta dalla società [redacted] spa (ad essa pervenuti per fusione mediante incorporazione della società Immobiliare [redacted] in virtù di compravendita per atto a rogito [redacted] trascritto a Milano [redacted] al n. [redacted] del registro particolare.

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio

Confini

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio [redacted]

Coerenze: “area comune, mappale 77 (casetta n. 10), area comune, mappale 75 (casetta n. 12)”.

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un’abitazione, facente parte di un complesso immobiliare comprendente quindici casette a schiera, che si sviluppa su tre piani; il piano terra consta di un ingresso, soggiorno, cucina e servizio igienico, il piano primo consta di tre locali più doppi servizi e il piano interrato è adibito a vano cantina, il tutto collegato da una scala interna.

L’abitazione si completa di una loggia da cui si accede all’abitazione, di un’area cortilizia pertinenziale e di un giardino sul retro.

Come si legge nell’atto di provenienza “la porzione immobiliare dedotta in contratto viene venduta e rispettivamente acquistata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente azione, ragione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva in genere.



All'unità immobiliare spetta la quota di comproprietà di 67,25/1000 degli enti comuni del Condominio del "Lotto A".

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

L'unità immobiliare è posta in Via del Mare 251, Cantalupa - Milano (GPS 45°25'04.73"N 9°09'25.79"E). Si tratta di un'abitazione a schiera costruita nella prima metà degli anni '80, sita in un'area residenziale tra l'Autostrada dei Giovi e l'area agricola a sud di Milano.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (3,4 km), poste (3,7 km), scuola dell'infanzia La Giocomotiva (4,7 km), istituto comprensivo Statale Ilaria Alpi (5,4 km), ospedale San Paolo (2,2 km), centro sportivo Sant'Ambrogio (3,5 km), supermercato Carrefour (3,2 km).

Principali collegamenti pubblici: svincolo autostrada dei Giovi A7 (900 m), fermata autobus 79 (2,4 km), fermata autobus N15 (2,5 km), fermata tram 3 e 15 (3,5 km), fermata metropolitana linea verde Abbiategrasso (2,8 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 27 marzo 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via del Mare, dove si trova l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Milano 5. (all. B)

Congruietà del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruietà del canone di locazione; si stima in € 1.200,00 mensili, comprensivo del box, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

In merito alle servitù che gravano sull'immobile, si segnala quanto riportato nell'atto di provenienza:

"La Parte Acquirente prende atto che l'area a parte del mappale 16 del Foglio 646, gravata da servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, è attualmente in uso anche ai fini del passaggio sia dei lotti A-B, sia dei Condomini del lotto B/1, costituito da un Edificio di 4 piani fuori terra al mappale 32, di cui il piano terreno destinato a negozi e i tre piani sovrastanti ad abitazioni, e da un corpo di undici casette a schiera ai mappali dal 33 al 43 incluso, del Foglio 645.

Si precisa inoltre che, trattandosi di vendita di porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale comprendente edifici costruiti e costruendi in base a progetti aventi



caratteristiche unitarie, si intendono costituite e comunque consentite tutte quelle servitù che derivano dall'attuale stato di fatto dei vari fabbricati esistenti e dai progetti degli altri fabbricati, specie per quanto riguarda le canalizzazioni, la posa di canne, cavi, tubazioni, scarichi, i passaggi pedonali e carrai, nonché quelle servitù e regolamentazioni di diritti che saranno funzionalmente collegate all'attività ed alle finalità del "Consorzio [REDACTED]".

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca di rinnovazione registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del 11/05/2006 – a favore [REDACTED] spa con sede in Milano c.f. 00799960158 domiciliata in Milano Piazza Paolo Ferrari N.10 e contro [REDACTED] - spa con sede in [REDACTED] per la piena proprietà – atto [REDACTED] del 9/04/1986 per Euro 108.455,94 di cui Euro 36.151,98 per sorte capitale.

La presente rinnova la n. [REDACTED] del 27/05/1986 a margine della quale si rileva Annotamento di Frazionamento n. [REDACTED] del 1/12/2003 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 risulta gravare quota mutuo di per Lit. 180.000.000 di cui Lit. 60.000.000 di sorte capitale.

-Ipoteca Giudiziale registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. 2763 del 11/04/2013 – a favore di [REDACTED] spa con sede in [REDACTED] domiciliata presso e nello studio [REDACTED] per la piena proprietà relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 e per la quota di 9/10 della nuda proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al Fgl. 378 pc. 153/12 – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 26/09/2012 per Euro 228.685,82 di cui Euro 180.678,17 per sorte capitale.

-Ipoteca Giudiziale registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. 3749 del 17/05/2013 – a favore [REDACTED] domiciliata presso e nello studio dell'Avv. [REDACTED] per la piena proprietà relativamente all'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 e per la quota di 9/10 della nuda proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al FGL. 378 pc. 153/12 – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 26/11/2012 per Euro 50.000,00 di cui Euro 29.043,30 per sorte capitale.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 10810 registro particolare n. 7166 del 16/02/2017 – a favore di Condominio [REDACTED] Milano con sede in Milano c.f. [REDACTED] domiciliato presso e nello studio dell'Avv. [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 – Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 5/12/2016.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del 8/11/2017 – a favore di [REDACTED] spa con sede [REDACTED] domiciliata presso e nello studio dell'Avv. [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà relativamente all'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 – Notifica Tribunale di Milano del 13/10/2017.



CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si segnalano difformità edilizie di cui si scrive più avanti, riportate nell'allegato "F".

Per quanto detto sopra, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale.

Da visura storica, dal 24/02/1992 la situazione degli intestati riporta come proprietario non il debitore esecutato, ma [REDACTED] per la piena proprietà, con voltura d'ufficio del 24/02/1992 Voltura in atti dal 24/02/1992, Registrazione: ERRATA PARTITA IMPIANTO (n. 704 121,1/1992).

Quanto sopra potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati, dei costi del quale si è tenuto conto nella stima.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni '80 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per opere edilizie :
in data 28/06/1984
Pratica Edilizia N. 272
Atti 151316/408/82

È stato inoltre rinvenuto

- Certificato di abitabilità :
in data 8/02/2002
Atti 4.362.176/2002
N. 338/2002

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si è rilevata la difformità riportata nell'allegato "F". Si tratta della realizzazione di una porta di collegamento tra la cantina e il box e di un servizio igienico al piano interrato, non presenti nell'ultimo stato autorizzato, sanabile con CILA in sanatoria in sanatoria e relativa sanzione e l'eventuale riduzione a lavanderia del servizio igienico al piano interrato.

Di quanto detto sopra, si è tenuto conto nella stima.

Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- L'amministrazione condominiale compete a tre entità differenti, di cui una non interessata dalla procedura in oggetto (lotto A-B A CUI COMPETONO 19,370 MILLESIMI E UN DEBITO DI 1.253,86 €). Per questo è necessario mantenere separate le spese condominiali, i gravami e i millesimi dell'unità immobiliare staggita.

Sentita l'amministrazione condominiale "CONDOMINIO CONSORZIO [REDACTED]", è stato possibile determinare in € 585,04 l'importo presumibile per il saldo di



due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 25 €/mese.

- Alla stesura della presente si rilevavano spese condominiali insolte per un totale di € 3.826,74.
- Millesimi di proprietà: 5,690/1000

Sentita l'amministrazione condominiale "SUPERCONDOMINIO [REDACTED]" è stato possibile determinare in € 515,52 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 22 €/mese.

- Alla stesura della presente si rilevavano spese condominiali insolte per un totale di € 3.199,35.
- Millesimi di proprietà: 8,242/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale non risulta l'esistenza di APE registrato. (all. E)

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Infissi esterni in legno
condizioni: discrete

Infissi interni in legno
condizioni: buone

Pavimenti in parquet e piastrelle
condizioni: buone

Rivestimenti in intonaco, imbiancature e piastrelle
condizioni: buone

Impianti
Citofonico

tipologia: audio

Riscaldamento e ACS
tipologia: Autonomo con caldaia a gas

Condizionamento
tipologia: split con unità esterna

Tapparelle elettriche al piano terra nelle aperture prospettanti il giardino
Aspirapolvere canalizzato

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di



regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (abitazione)	121,06	1,00	121,06
Sottotetto	20,54	0,30	6,16
Cantina	53,37	0,50	26,69
Loggia	19,19	0,30	5,76
Giardino	66,80	0,10	6,68
Area cortilizia pertinenziale	33,85	0,10	3,39
	314,81		169,74

Valore per metro quadro e a corpo

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017

Zona: D21 - Milano Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: lorda rilevata

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Milano - BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Abitazioni civili (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.396,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.733,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.071,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un

Valore di mercato (€/mq): **1.900,00**



Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Abitazione	314,81	169,74	€ 1.900,00	€ 322.506,00

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 322.506,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 16.125,30	€ 306.380,70
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 585,04	-€ 585,04	€ 305.795,66
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 515,52	-€ 515,52	€ 305.280,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 302.780,14
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 302.780,14
VALORE DI MERCATO del solo corpo 1			€ 302.780,14
<i>Abitazione PT-1-S1</i>			



- Corpo 2 -

Box

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via del Mare 251 - Milano – 20 142

Piano

Piano Interrato

Identificazione catastale

Comune di Milano

foglio 646, particella 76, subalterno 2

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C6]

Quota e tipologia del diritto

11/1 di [REDACTED]

[REDACTED] nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

[REDACTED] ad essa pervenuti per fusione mediante incorporazione della società Immobiliare [REDACTED] in virtù di compravendita per atto a rogito [REDACTED] 1 il 21/03/1990 al n. 9115 del registro particolare;

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio

Confini

“proprietà stessa ditta, proprietà stessa ditta, cortile pertinenziale, proprietà stessa ditta”.

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un ampio box accessibile direttamente dall’abitazione e dall’area cortilizia pertinenziale.

Come si legge nell’atto di provenienza “la porzione immobiliare dedotta in contratto viene venduta e rispettivamente acquistata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni inerente azione, ragione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva in genere. All’unità immobiliare spetta la quota di comproprietà di 67,25/1000 degli enti comuni del Condominio del “Lotto A””.



Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

L'unità immobiliare è posta in Via del Mare 251, Cantalupa - Milano (GPS 45°25'04.73"N 9°09'25.79"E). Si tratta di un'abitazione a schiera costruita nella prima metà degli anni '80, sita in un'area residenziale tra l'Autostrada dei Giovi e l'area agricola a sud di Milano.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (3,4 km), poste (3,7 km), scuola dell'infanzia La Giocomotiva (4,7 km), istituto comprensivo Statale Ilaria Alpi (5,4 km), ospedale San Paolo (2,2 km), centro sportivo Sant'Ambrogio (3,5 km), supermercato Carrefour (3,2 km).

Principali collegamenti pubblici: svincolo autostrada dei Giovi A7 (900 m), fermata autobus 79 (2,4 km), fermata autobus N15 (2,5 km), fermata tram 3 e 15 (3,5 km), fermata metropolitana linea verde Abbiategrasso (2,8 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 27 marzo 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via del Mare, dove si trova l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio del territorio di Milano 5. (all. B)

Congruietà del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruietà del canone di locazione; la stima dell'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo è stata indicata nel Corpo 1.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

In merito alle servitù che gravano sull'immobile, si segnala quanto riportato nell'atto di provenienza:

“La Parte Acquirente prende atto che l'area a parte del mappale 16 del Foglio 646, gravata da servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, è attualmente in uso anche ai fini del passaggio sia dei lotti A-B, sia dei Condomini del lotto B/1, costituito da un Edificio di 4 piani fuori terra al mappale 32, di cui il piano terreno destinato a negozi e i tre piani sovrastanti ad abitazioni, e da un corpo di undici casette a schiera ai mappali dal 33 al 43 incluso, del Foglio 645.

Si precisa inoltre che, trattandosi di vendita di porzione immobiliare facente parte di un complesso residenziale comprendente edifici costruiti e costruendi in base a progetti aventi caratteristiche unitarie, si intendono costituite e comunque consentite tutte quelle servitù che derivano dall'attuale stato di fatto dei vari fabbricati esistenti e dai progetti degli altri fabbricati, specie per quanto riguarda le canalizzazioni, la posa di canne, cavi, tubazioni, scarichi, i passaggi



pedonali e carrai, nonché quelle servitù e regolamentazioni di diritti che saranno funzionalmente collegate all'attività ed alle finalità del "Consorzio Cantalupa".

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca di rinnovazione registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. 7655 del 11/05/2006 – a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] - spa con sede in Genova c.f. [REDACTED] per la piena proprietà – atto Gazzone del 9/04/1986 per Euro 108.455,94 di cui Euro 36.151,98 per sorte capitale.

La presente rinnova la n. 4229 del 27/05/1986 a margine della quale si rileva Annotamento di Frazionamento n. 15428 del 1/12/2003 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 risulta gravare quota mutuo di per Lit. 180.000.000 di cui Lit. 60.000.000 di sorte capitale.

-Ipoteca Giudiziale registro generale n. 18492 registro particolare n. 2763 del 11/04/2013 – a favore di [REDACTED] la piena proprietà relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 e per la quota di 9/10 della nuda proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al Fgl. 378 pc. 153/12 – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 26/09/2012 per Euro 228.685,82 di cui Euro 180.678,17 per sorte capitale.

-Ipoteca Giudiziale registro generale n. 25286 registro particolare n. 3749 del 17/05/2013 - [REDACTED] per la piena proprietà relativamente all'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 e per la quota di 9/10 della nuda proprietà relativamente all'immobile distinto al NCEU al FGL. 378 pc. 153/12 – Decreto Ingiuntivo Tribunale di Milano del 26/11/2012 per Euro 50.000,00 di cui Euro 29.043,30 per sorte capitale.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. 7166 del 16/02/2017 – a favore di [REDACTED] per la piena proprietà relativamente agli immobili distinti nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 – Notifica Ufficiale Giudiziario di Milano del 5/12/2016.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. [REDACTED] per la piena proprietà relativamente all'immobile distinto nel NCEU al Fgl. 646 pc. 76/1 e pc. 76/2 – Notifica Tribunale di Milano del 13/10/2017.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si segnalano difformità edilizie di cui si scrive più avanti, riportate nell'allegato "F".

Per quanto detto sopra, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale.



Da visura storica, dal 24/02/1992 la situazione degli intestati riporta come proprietario non il debitore esecutato, ma Immobiliare [REDACTED] per la piena proprietà, con voltura d'ufficio del 24/02/1992 Voltura in atti dal 24/02/1992, Registrazione: ERRATA PARTITA IMPIANTO (n. 704 121,1/1992).

Quanto sopra potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati, dei costi del quale si è tenuto conto nella stima del Corpo 1.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni '80 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione per opere edilizie :
in data 28/06/1984
Pratica Edilizia N. 272
Atti 151316/408/82

È stato inoltre rinvenuto:

- Certificato di abitabilità :
in data 8/02/2002
Atti 4.362.176/2002
N. 338/2002

Dal confronto tra lo stato rilevato e la documentazione visionata presso gli uffici tecnici comunali, si è rilevata la difformità riportata nell'allegato "F". Si tratta della realizzazione di una porta di collegamento tra la cantina e il box e di un servizio igienico al piano interrato, non presenti nell'ultimo stato autorizzato, sanabile con CILA in sanatoria in sanatoria e relativa sanzione e l'eventuale riduzione a lavanderia del servizio igienico al piano interrato.

Di quanto detto sopra, si è tenuto conto nella stima del Corpo 1.

Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Le spese di gestione condominiale sono riportate nel Corpo 1, non essendo possibile calcolare i millesimi separatamente dall'abitazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Non necessita per tipologia

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Cler di accesso al box in ferro
condizioni: buone



Pavimenti in piastrelle
condizioni: discrete
Rivestimento in intonaco
condizioni: discrete

Impianti
Elettrico (illuminazione)
condizioni: buone

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (box)	25,60	1,00	25,60
	25,60		25,60

Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017

Zona: D21 - Milano Periferica/BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: lorda rilevata

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Milano - BARONA, FAMAGOSTA, FAENZA



Box (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.441,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.688,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.936,00

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Box	25,60	25,60	€ 1.400,00	€ 35.840,00

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 35.840,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 1.792,00	€ 34.048,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	0	0	€ 34.048,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	0	0	€ 34.048,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 34.048,00
VALORE DI MERCATO del solo corpo 2			€ 34.048,00
<i>Box-S1</i>			

