

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 829/2015

Giudice: **Dott. Giuseppe Fiengo**

Custode Giudiziario: **Sivag**

INDICE:

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	2
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	2
2 DESCRIZIONE SOMMARIA:	3
3 STATO DI POSSESSO	4
4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	5
8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	7
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	10
10 ALLEGATI	13

Aggiornamento:

- **Inseriti tra gli allegati gli atti di fabbrica**
- **Migliorata la descrizione della non conformità edilizia.**

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252

C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it



Beni immobili siti in Sedriano, via Vivaldi 11

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) dell'incarico

Provvedere a dare comunicazione anche via email, alla SIVAG s.p.a. dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **Effettuato**

Punto B) dell'incarico

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **Verificato**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **Verificato**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **Verificato**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **Verificato**.
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: **Verificato**.
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **Verificato**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Sedriano, via Vivaldi, 11, Piano T.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano terra, avente accesso da cortile comune, composto da: tre locali, ripostiglio e bagno.

Quota e tipologia del diritto:



Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 3; particella 336; sub. 705; Categoria A/3; Classe 4; Vani 4; rendita € 268,56

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

cortile comune, altra unità immobiliare; altre UIU per tre lati.

Conformità catastale:

Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

Immobile B

Piena proprietà di **POSTO AUTO** sito in Sedriano, via Vivaldi, 11, Piano T. Definito nell'atto di provenienza come segue: posto auto al piano terra, in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 3; particella 371; sub 707; Categoria C/6; classe 1; Consistenza 15 mq; rendita € 23,24

Confini:

Coerenze del posto auto, da nord:

altra UIU; cortile comune su tre lati.

Conformità catastale:

Le planimetrie sono conformi catastalmente.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione e POSTO AUTO** siti in Sedriano, via Vivaldi, 11

Caratteristiche zona:	Zona centrale prevalentemente residenziale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti nel raggio di 1 km.
Collegamenti pubblici (Km):	A 2 km circa dalla fermata della linea suburbana S6.



3 STATO DI POSSESSO

3.1 L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia, compreso figlia minore.

Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 21.10.2005 – Registro Particolare 6299 Registro Generale 25429 Pubblico Ufficiale Claudia Cacciafesta Repertorio 24467/1421 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ipoteca legale

ISCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 853 Registro Generale 5819 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 3129/6813 del 17/04/2013

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE del 16.4.2015 – Registro Particolare 3172 Registro Generale 4720 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12900 del 26.3.2015 ATTO DI PIGNORAMENTO

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna



5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un Condominio costituito.

Si segnala che vi sono delle parti comuni in condivisione con altre proprietà immobiliari e che non vi è un regolamento che stabilisca né millesimi né modalità di gestione della cosa comune.

5.1 Spese scadute:

— Nessuna rilevata

5.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente:** nessuna

5.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente:** nessuno

5.4 **Misure Penali:** Nessuna

5.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. Vi è una rampa di scale esterna per accedere all'appartamento.

5.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

5.7 **Attestazione Prestazione Energetica:**

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

5.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 **Attuali proprietari :**

6.2 **Precedenti proprietari (nel ventennio):**

7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in forza di autorizzazione rilasciata dal Comune di Sedriano del 19/07/1972 n. 27.

Il 16/04/1975 è stata rilasciato certificato di abitabilità.



Il 9/11/1989 è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 208.

Il 10/11/2004 con prot. n. 15781 (pratica 1073/2004) è stata presentata una Dichiarazione Inizio Attività per frazionamento e cambio di destinazione d'uso da laboratorio a residenza. Tale pratica è stata integrata con atto del 15/12/2004 prot. 17576. In tale integrazione vi è anche una *Convenzione tra condomini confinanti* al fine di permettere l'installazione di canne fumarie e di esalazione sulle facciate dell'edificio ed eseguire *i lavori necessari per rendere agibili le costruende unità immobiliari*.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Il 18/03/2009 con atto prot. 4005, Il Comune sospende la richiesta di agibilità per carenze nella domanda.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Vi sono leggere difformità interne nella posizione delle murature. L'intera unità immobiliare risulta più stretta di circa 15 cm lungo l'asse est-ovest, probabilmente a vantaggio della seconda unità immobiliare ricavata dal frazionamento del laboratorio.

Sul fondo del locale soggiorno/cucina vi è un locale seminterrato e un locale rialzato, aperto sul soggiorno stesso. Questi locali (ripostigli) hanno altezza netta interna di 2 m circa.

Tutte le modifiche effettuate sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia a parziale sanatoria. I costi potrebbero essere quantificati in € 1.500,00 oltre sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Conformità urbanistico-edilizia:

Gli immobili non sono conformi.

Conformità catastale:

Per le motivazioni già espresse l'immobile l'**immobile non è conforme catastalmente.**

Sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento da parte di un professionista per un costo complessivo di € 500,00 compresi oneri di legge.



Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Sedriano, via Vivaldi, 11, Piano T.

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano terra, avente accesso da cortile comune, composto da: tre locali, ripostiglio e bagno.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 3; particella 336; sub. 705; Categoria A/3; Classe 4; Vani 4; rendita € 268,56

Confini:

Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:

cortile comune, altra unità immobiliare; altre UIU per tre lati.

L'unità immobiliare è situata al piano rialzato di edificio di due piani fuori terra. Essa è il risultato della trasformazione di precedente edificio a destinazione artigianale.

L'appartamento si compone di un alto (3,70 m) soggiorno/cucina stretto e lungo e illuminato dal lato corto e sul lato opposto a quello finestrato dotato di un ripostiglio seminterrato e spazio sopraelevato aperto in continuità. Entrambi questi spazi sono alti 2 m.

Lo spazio seminterrato è equipaggiato con allacci idraulici per un lavabo e l'installazione di una lavatrice.

Un piccolo dimpegno conduce al bagno posto tra le due camere da letto.

L'appartamento è riscaldato con impianto a caloriferi e caldaia autonoma posta all'interno dell'abitazione.

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro.

Sono presenti diversi segni scuri alle pareti risultato di formazione di condensa molto probabilmente a causa della scarsa ventilazione degli ambienti e dei diffusi ponti termici.



Nella camera da letto principale vi è nell'angolo a soffitto a confine ovest una ampia macchia nera con presenza di muffe e rigonfiamento dell'intonaco, probabilmente a causa di infiltrazioni d'acqua.

Immobile B

Piena proprietà di **POSTO AUTO** sito in Sedriano, via Vivaldi, 11, Piano T. Definito nell'atto di provenienza come segue: posto auto al piano terra, in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto:

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Foglio 3; particella 371; sub 707; Categoria C/6; classe 1; Consistenza 15 mq; rendita € 23,24

Confini:

Coerenze del posto auto, da nord:

altra UIU; cortile comune su tre lati.

Conformità catastale:

Le planimetrie sono conformi catastalmente.

Il posto auto in cortile non è segnato a terra. Il pavimento è realizzato in autobloccanti in cls.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:agni	c.a.
Strutture orizzontali:	laterocemento.
Facciate:	Intonaco.
Copertura:	Non conosciuto.
Portineria/androne:	Non Presente.
Deposito rifiuti:	Non Presente
Locale caldaia:	Non Presente.
Scale:	Pietra su struttura in c.a.
Ascensore:	Non Presente
Ingresso	Da strada tramite cancellata. Ingresso Non coperto alle intemperie.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Non condominio. Spazi condivisi con altri proprietari sono corsello di ingresso e



	strutture.
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Alluminio, vetrazione doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	No.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: non buoni (vedi note su ponti termici e infiltrazioni).
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: non buono.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Parquet
Porta di ingresso	Porta in ferro non blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non rilevata
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non presente
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Certificazioni: non presente
Acqua calda sanitaria	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Impianto termico	Presente impianto autonomo. Certificazioni: non presente
Condizionamento	Presente. Non verificato.



Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	79,00	1,00	79,00	Doppio riscontro S e O	Scadente
Cantina/soffitta comunicante	8,00	0,50	4,00		Normale
totale	87,00 mq		83,00 mq		

Posto auto (dati desunti dalla sola scheda catastale, dal momento che non vi sono segni di identificazione a terra):

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	15,00	1,00	15,00		Normale
totale	15,00 mq		15,00 mq		

Nota:

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.



9.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: SEDRIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico		non presente	
Abitazioni civili	Normale	1150	1400
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800
Box	Normale	740	990

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,58

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K € **1.293,75**

TEMA spa (ex OSMI) Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A.

Comune » Sedriano » Compravendita » 1° semestre 2017 » Centro

Tipo immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)	1.000	1.450
Box (a corpo)	12.000	16.000

Valore più probabile di mercato

	Valore	Coefficiente
Piano	Terreno	0,80
Stabile	Civile	0,50
Taglio superficie	70 < 120 mq	0,50
Stato manutentivo	Scadente	0,20
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	1,00
Condizioni al contorno (quartiere)	Medio	0,50
Coefficiente		0,56

Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C € **1.252,00**

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati



dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell' Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; per i valori TEMA OSMI della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.250,00 al mq.** Si valuta il valore del **posto auto scoperto** pari al 30% del valore di un box in zona e cioè **4.000 €.**

9.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	83 €	103.750,00	€ 103.750,00
001	Box	15 €	4.000,00	€ 4.000,00
totale				€ 107.750,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001		
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	5.387,50
b	Spese condominiali insolute	€	-
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	3.000,00
totale riduzioni		-€	8.387,50

9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.



9.6 Prezzo base d'asta del lotto

Si propone la vendita degli immobili A e B in unico lotto, sia perché il box è naturale dotazione dell'appartamento e una vendita del secondo senza il primo ne diminuirebbe il valore, sia perché attualmente sono fisicamente collegati.

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile		Valore netto stimato		Valore arrotondato
001	Residenza Box		€ 99.362,50	€	99.300,00

Ai fini della procedura, nel caso dovessero sorgere ulteriori elementi per i quali considerare che l'unità immobiliare risulti occupata il sottoscritto esperto sulla base delle usuali metodologie di calcolo riduce il valore delle unità immobiliari del 30% rispetto al valore dello stesso immobile considerato libero.

Lotto	Immobile		Valore netto stimato		Valore arrotondato
001	Residenza		€ 69.553,75	€	69.500,00

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Scheda catastale posto auto
- E. Visura catastale appartamento
- F. Visura catastale posto auto
- G. Ispezioni ipotecarie
- H. Verifica contratti di locazione
- I. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- J. Atti di fabbrica.

Milano 25/04/2018
Arch. Federico Reyneri

