

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

MI. R

N. Gen. Rep. 146/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2022 ore 13:00

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto

custode giudiziale: Avv. Vittore Marciandi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

~~APPARTAMENTO IN MASATE(MI) VIA ALLENDE 1–piano 2-S1
LOTTO 001~~



**AUTORIMESSA IN CAMBIAGO VIA LOMBARDIA 13–piano S1
LOTTO 002**

Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it



**A- u.i. ad uso autorimessa
in Cambiago (MI) Via Lombardia 13 - piano S1
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. U.I USO AUTORIMESSA AL PIANO S1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso autorimessa (categoria C/6) posta al piano interrato del fabbricato condominiale sito in Cambiago (MI), Frazione Torrazza, Via Lombardia 13 ove è posto l'ingresso alle autorimesse al piano S1.

Il fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso condominiale di palazzine e villette con al piano S1 le u.i. ad uso autorimesse.

L'immobile condominiale è posizionato in zona periferica del Comune di Cambiago.

L'autorimessa è posta al piano S1 con accesso da strada al corsello a mezzo cancello carrabile e rampa condominiale. L'autorimessa è chiusa da basculante metallica.

Il pavimento è in cls e le pareti laterali sono in blocchetti in cls e quella di fondo in c.a..

All'interno dell'autorimessa nel fondo passano delle tubazioni lungo la parete presumibilmente di natura condominiale.

L'u.i. oggetto di stima sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 17 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- R I M proprietà per 1/1

descrizione:

- Foglio 3, Particella 798, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 m2, Rendita catastale Euro 39,66 - Indirizzo: VIA LOMBARDIA n. 13 Piano S1
Dati di superficie: Totale: 18 m2

Coerenze: (rilevate dall'atto di provenienza) da nord in senso orario:

box sub.41, corsello comune, box sub.39 ed infine proprietà di cui ai subb.19 e 26;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale con parcheggi buoni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - agricola

servizi offerti dalla zona: asilo (scarso), scuole primarie secondarie (scarso), farmacie (sufficiente), supermercati (scarso), negozi al dettaglio (sufficiente), Polizia locale (scarso), servizi comunali (sufficiente), attrezzature per lo sport (sufficiente) spazi verdi (buono). Il fabbricato è sito nel Comune di Cambiago nella frazione Torrazza

Collegamenti pubblici (Km): stazione autobus Cambiago a circa km 2, stazione metro M2 Gessate a circa km 5; uscita autostrada A4 Cambiago a circa Km 2,5 e uscita autostrada A58 Pessano con Bornago a circa Km 2,5

3. STATO DI POSSESSO

L'u.i. ad uso autorimessa oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dall'esecutato signor Mirko Ruffini, come riferito dallo stesso al custode giudiziale nel corso del sopralluogo. Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome dell'esecutato signor Mirko Ruffini e riguardante l'u.i. oggetto di stima.

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: convenzione urbanistica tra il comune di

Cambiago e B... de, Fl LI , 3, FU M: a
Er a, FU I Pit FU I Gi FU ALLI OI ,



FL VLLI C e Società "TR S.N. DI FU' I M/ EN' A E C." (proprietari delle aree interessate dal piano di lottizzazione residenziale "le noci") e contestuale cessione gratuita di aree al Comune con atto a rogito del Notaio Luciano Amato del 16/2/1995 rep. 72191/7136 trascritto a Milano 2 in data 1/3/1995 ai nn. 18420/11619 e 18421/11620. Dall'esame dell'atto si rileva che la convenzione stabiliva che il piano di lottizzazione prevedeva delle volumetrie realizzabili di edilizia residenziale in base al PRG vigente e la cessione della parte lottizzante a favore del Comune di aree per mq 1908,60 e mq 691,20 per formazione di strade, mq 1547,20 per formazione di area a verde e mq 332,50 per formazione di aree a parcheggio. La parte lottizzante si impegnava ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria elencate nell'atto con specifica per ogni opera da realizzarsi a loro cura e spese prima della richiesta dell'abitabilità. Venivano specificati altresì gli oneri concessori e le varie pattuizioni per l'edificazione. Il sottoscritto perito rileva che nell'atto di provenienza del notaio Dellisanti con il quale è stata venduta l'u.i. oggetto di stima viene precisato che "la Parte Alienante, non avendo impegnato con la costruzione dei citati fabbricati tutta la superficie edificabile dei lotti 2 e 3 (corrispondenti agli ex mapp. 541 e 542) - e, in particolare, avendo impegnato della superficie edificatoria pari a complessivi mc. 5.000= solo mc. 4.832,75=, con una conseguente residua superficie edificabile di mc. 167,25= -con atto autenticato e conservato nei rogiti del Notaio Luciano AMATO, rep. 79.705/9.551 del 10 giugno 1999, registrato a Milano Atti Privati il 17 Giugno 1999 al n.13908 ha costituito per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Cambiagio, vincolo volumetrico per la detta volumetria residua a carico della superficie fondiaria degli ex mapp. 541 e 542 (lotti 2 e 3) e a vantaggio dei fabbricati progettati e da costruirsi sul map. 544 (lotto 4)."

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano rep. 31232 del 23/11/2016 contro il signor **M' R' f.** gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di **B' P' C. C P.**, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/07/2017 ai nn. 82402/15105
Importo capitale: € 45.267,55
Importo ipoteca: € 59.471,75

Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata e ad altra u.i. (lotto 01)

Nel quadro D della nota si rileva: "I BENI CAUTELATI SI TROVANO IN MASATE (GI GRAVATO DA IPOTECA VOL. DI PRIMO GRADO ISCRITTA CON NOTA DEL 17.01.2007 NN. 7758/2101 ED IN CAMBIAGO. SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO GLI UFFICI DI BANCO BPM S.P.A. IN MILANO - VIALE FULVIO TESTI N. 75."

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro il signor **M' R' O**, per la quota di proprietà e gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore **L.**, con atto di pignoramento rep n. 3072 del Tribunale di Milano del 26/02/2022, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 27/04/2022 ai nn. 39064/57885

Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata e ad altra u.i. (lotto 01)

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: a seguito dell'accesso agli atti esperito presso il Comune di Cambiagio sono state fornite in visione le pratiche edilizie riguardanti la realizzazione del complesso ove è sita l'u.i. oggetto di stima.

In particolare dalle pratiche edilizie prodotte si rileva che l'edificazione del fabbricato e del complesso ove è sita l'u.i. oggetto di stima è avvenuta in data successiva al 1 Settembre 1967.

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo risulta corrispondente a quello rappresentato nei disegni



7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state prodotte dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cambiago le pratiche edilizie relative agli atti di fabbrica dell'edificio ove è posta l'u.i. oggetto di stima comprese le relative varianti ed il certificato di abitabilità

Il sottoscritto perito sulla scorta della documentazione prodotta dal Comune di Cambiago procede in appresso ad elencare i riferimenti delle pratiche edilizie riguardanti l'u.i. ed il fabbricato condominiale ove è sita l'u.i. oggetto di stima.

7.1 P.E. 506/96 concessione Edilizia n.16 prot. 9379/96 del 22/05/1997 rilasciata dal sindaco del Comune di Cambiago alla "IN RE L' CA S con sede in Milano per la costruzione di 3 edifici ad uso residenziale in N.V. di PRG sul terreno censito ai mappali 541-542. Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi di progetto ed in particolare la planimetria del piano interrato ove è posta l'u.i. oggetto di stima.

7.2 P.E. 506/96 concessione Edilizia n.5/99 prot. 11455/877u.t./99 del 03/02/1999 rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cambiago alla "I RE L C. L." con specificato nelle premesse: "vista l'istanza inoltrata in data 11/12/1998 e successive integrazioni in data 28/12/1998 intesa ad ottenere la concessione delle seguenti opere: variante concessione edilizia n. 16/97 relativa a modifiche interne ed esterne con piccolo aumento volumetrico edifici ad uso residenziale da eseguirsi in questo Comune sul terreno/ nel fabbricato distinto in mappa con il n. 541-542 del fg. 3 corrispondente a Via Lombardia". Viene poi specificato che viene concesso di eseguire le opere richieste con l'istanza in premessa specificata. Risultano allegati alla pratica edilizia gli elaborati di progetto raffiguranti gli interventi in variante ed in particolare nella planimetria del piano interrato ove è posta l'u.i. oggetto di stima si rileva che sono rappresentate con i gialli e rossi delle modifiche non riguardanti comunque l'autorimessa oggetto di stima.

7.5 abitabilità agli atti del comune di Cambiago si è rilevato il **Certificato di abitabilità prot. 3475/99 del 10/10/2000** del complesso ove è posta l'u.i. oggetto di stima. In particolare viene indicata la costruzione di n. 3 edifici ad uso residenziale realizzati sul mappale n. 798 - 799 del fg. 3, aventi le seguenti caratteristiche: superficie coperta mq 1123; volumetria mc 4801; alloggi n. 22; vani utili n. 56; vani accessori n. 86 vani altri uso n. //". Veniva poi dichiarato dal responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cambiago che "l'abitabilità degli edifici residenziali di cui in premessa, ubicati in questo Comune in via Lombardia n. 7-9-11."

8 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Cambiago attualmente vigente. Destinazione urbanistica PGT: "**Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada B4**".

Dalle NTA allegata al P.D.R. si rilevano le seguenti prescrizioni per la zona:

"Articolo 27 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada B4"

1. *Definizione. Sono gli ambiti costituiti da isolati delimitati da sedi stradali, con edifici prevalentemente residenziali, con fronte aperto lungo le strade, edificati in tempi recenti. Sono presenti tipologie quasi sempre monofamiliari, spesso realizzate mediante Piano di Lottizzazione. Vi si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti nei lotti già edificati, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, e di nuova costruzione in quelli non ancora edificati, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.*

2. *Indici e parametri urbanistici ed edilizi. Per questi ambiti il PDR prevede il mantenimento degli indici esistenti. L'edificazione dei lotti liberi o la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri: Uf = il valore maggiore tra il valore esistente e 0,20 m²/m² H = massimo m 7,50 Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5 Df = altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m Rc = 40% Ro = 70% Af = 30% Np = un albero ogni 40 m² di Af Spp = 1,00 m² ogni 10 m³ di volume di nuova costruzione o di ricostruzione*



In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che l'edificazione del complesso condominiale ricomprendente il fabbricato nel quale è ubicata l'u.i. è avvenuta prima dell'entrata in vigore del presente PGT e che l'immobile ricade in zona "Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale a edificazione rada B4" per il quale la destinazione ad autorimessa dell'u.i. e quella residenziale del fabbricato ove è posta l'u.i. è ammessa come destinazione principale e quindi risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

Descrizione autorimessa punto A lotto 002

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso autorimessa (categoria C/6) posta al piano interrato del fabbricato condominiale sito in Cambiagio (MI), Frazione Torrazza, Via Lombardia 13 ove è posto l'ingresso alle autorimesse al piano S1.

Il fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso condominiale di palazzine e villette con al piano S1 le u.i. ad uso autorimesse.

L'immobile condominiale è posizionato in zona periferica del Comune di Cambiagio.

L'autorimessa è posta al piano S1 con accesso da strada al corsello a mezzo cancello carrabile (al momento del sopralluogo non funzionante) e rampa condominiale. L'autorimessa è chiusa da basculante metallica.

Il pavimento è in cls e le pareti laterali sono in blocchetti in cls e quella di fondo in c.a.. All'interno dell'autorimessa nel fondo passano delle tubazioni lungo la parete presumibilmente di natura condominiale.

Si evidenzia che l'esecutato nel corso del sopralluogo ha evidenziato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'u.i..

Dalla visura effettuata presso il CENED si è rilevato che ad oggi non sussiste un APE.

Nel complesso l'u.i. si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'u.i. oggetto di stima sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 17 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- R MI proprietà per 1/1

descrizione:

- Foglio 3, Particella 798, Subalterno 40, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 m2, Rendita catastale Euro 39,66 - Indirizzo: VIA LOMBARDIA n. 13 Piano S1
Dati di superficie: Totale: 18 m2

CoerENZE: (rilevate dall'atto di provenienza) da nord in senso orario:

box sub.41, corsello comune, box sub.39 ed infine proprietà di cui ai subb.19 e 26;

L'edificio condominiale è stato costruito tra gli anni 1997 e 2000.

L'autorimessa ha un'altezza interna di circa mt 2,40

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Autorimessa piano primo	17,10	1,00	17,10		sufficiente
Totale			17,10		
			Arr. 17,00		
Totale			17,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e/o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Solai (struttura):	tipologia: c.a. - predalles Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: blocchetti in c.a Condizioni: discrete. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: del corpo autorimesse costituito dalle abitazioni sovrastanti e da giardini e camminamenti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: basculante metallica Condizioni : discrete Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: cancello metallico a doppia anta battente da strada che da accesso alla rampa ed al corsello comune box Condizioni: al momento del sopralluogo appariva aperto e non correttamente funzionate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: predalles a vista Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Pareti (interne):	materiale: blocchetti in cls + parete in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizioni: discrete
Pavimenti : (componente edilizia):	Cls spolverato al quarzo
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, dell'anno di costruzione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, dello stato degli impianti tecnologici installati e della tipologia del fabbricato, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 700 ed € 950 al mq per autorimesse private in stato normale da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato e della destinazione d'uso dell'u.i., nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i in € 800,00/mq**

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Cambiogo (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Cambiogo
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2022 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° sem. 2022



8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	autorimessa	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
				€ 13.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	680,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- €	00,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- €	180,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'u.i per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. 12.740,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congruo nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile)

€. 10.020,00

Milano, 7 Gennaio 2023

Il perito
Geom. Sergio Salati



ALLEGATI

LOTTO 002

- A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli
- B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze
- C- - rilievo fotografico, scheda catastale
- 1- visura catastale e scheda catastale
- 2 - stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Cambiagio
- 3- copia convenzione urbanistica
- 4- stralcio PGT zona e NTA
- 5- atto di provenienza u.i.
- 6-Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
- 7- Comunicazione mail amministratore Sundas situazione spese condominiali u.i.
- 8- Visure ipotecarie esperite
- 9 - copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente, intervenuto ed al custode giudiziale

