

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
XXX

contro:
XXX
XXX

N° Gen. Rep. **1819/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/10/2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Via Gallarate 49 - Milano
Email: guido@realprogest.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Dott. Giacomo DE GRASSI

INDICE SINTETICO

LOTTO 001	
APPARTAMENTO in Corsico (MI) - Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59, scala C	
1	Identificazione dati catastali
	APPARTAMENTO Foglio 18, particella 234, subalterno 703, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 244,03; Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59 Piano 3.
	Conformità catastale
	No, per diversa distribuzione degli spazi interni (formazione di disimpegno camera matrimoniale) sarà necessario presentare nuova pratica DOCFA (€ 500)
2	Descrizione generale
	In zona centro storico Comune di Corsico - zona residenziale mista
3	Stato di possesso
	Libero, utilizzato dai debitori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - non vi sono contratti di locazione in essere
4	Vincoli e oneri giuridici
	Creditore procedente:
	Condominio Via Cavour, 59 Corsico (MI)
	Creditore iscritto non intervenuto
	XXX
5	Altre informazioni per l'acquirente
	L'immobile non è accessibile da disabili, non è presente l'ascensore. Il condominio ha un debito complessivo per morosità dei condomini di circa il 70% del totale preventivo di spesa annuale.
	Indice prestazione energetica
	Non presente in banca dati CENED
6	Continuità nelle trascrizioni
	Continuità nelle trascrizioni
	Si
7	Pratiche edilizie
	Fabbricato ante 1942 Autorizzazione edilizia per formazione bagno interno del 1986.
	Conformità edilizia
	Non conforme, rispetto all'ultima pratica reperita del 1986 è stato creato un disimpegno all'interno della camera matrimoniale È necessario presentare pratica in sanatoria al costo di € 1.500,00 per pratica e € 1.000,00 per oblazione.
8	Valutazione del lotto
	Prezzo commerciale a mq
	€ 1.266,30
	Prezzo commerciale da libero
	€ 83.575,80
	Valutazione da libero comprese decurtazioni di procedura
	€ 74.231,61
	Valutazione da occupato (-20%) comprese decurtazioni di procedura
	€ 59.385,29
Note : Custode Giudiziario Dott. Giacomo DE GRASSI	

Beni in **CORSICO**
Località Centro storico
Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento

sito in Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59 - 20094 - Corsico (MI)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di XXX

1/2 XXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
XXX

Foglio 18, particella 234, subalterno 703, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 244,03; Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59 piano 3.

Derivante da:

relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico rep. 119543 del 29/05/2008 a firma Notaio XXX.

Confini da nord in senso orario

Appartamento: Scala C, proprietà di terzi, ragioni ai mappali 233,752,239.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo effettuato in data 21/06/2018 alle ore 9,30 alla presenza del Custode Giudiziario Dott. Giacomo DE GRASSI, ha rilevato una difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale estratta dalla banca dati del 13/03/2008/ a Prot. n. MI 0236328 e precisamente:

Diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero sono presenti due tavolati a formare un disimpegno all'interno della camera da letto matrimoniale.

Il tutto sanabile attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

La spesa relativa alla pratica catastale è pari a € 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si inserisce in un fabbricato pluripiano, composto da diversi corpi scale, posto all'interno del centro storico del Comune di Corsico.

Trattasi di una tipica casa a ringhiera e l'unità immobiliare di cui è causa è posta al 3° piano della scala C.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene come segue:

- da un androne comune ad altri fabbricati sulla via principale del centro storico,
- un secondo cancello carraio e pedonale
- si percorrere un cortile comune
- si attraversa un ulteriore androne e dal cortile interno si accede alla scala C.

Il fabbricato è privo di ascensore

Caratteristiche zona: centralissima – via pedonale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

Stazione ferroviaria di Corsico - Treni Nord

Numerosi Autobus di Linea

La statale SS494 di collegamento alla tangenziale Ovest di Milano ingresso Milano-Vigevano-Lorenteggio

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro i 2,5 km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale ASn Carlo Borromeo (a 2 km), Comando carabinieri (entro i 2 km), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

XXX.

Note: L'Esperto ha effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale I Milano Ufficio Territoriale Milano 5, risponde con missiva del 31/07/2018 specificando che "quali dante causa, nessun contratto di locazione e/o comodato dal 2008 ad oggi risulta registrato nel nostro Ufficio e neanche presso le altre Agenzie".

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:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria CANCELLATA
XXXX

- Ipoteca Volontaria CANCELLATA
XXXX.

Ipoteca Volontaria ATTIVA
XXX.

-

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di XXX

Nella Sezione D - ulteriori informazioni si legge :
"alla porzione immobiliare compete quota di comproprietà ai sensi dell'art.1117 cod. civ.
sugli enti e spazi comuni in ragione di millesimi quali risultanti dalla tabella millesimale".

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 900,00

E' appena stata deliberata una gestione straordinaria per il recupero delle morosità per un totale dell'unità immobiliare pari e € 365,40.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: il condominio nel complesso risulta moroso; l'Amministratore comunica che la situazione debitoria del Condominio è

molto pesante, i debiti sono pari al 70% circa del totale preventivo annuale.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia relative all'immobile oggetto del procedimento: l'atto di pignoramento riporta un debito pari a € 6.141,88 alla data del maggio 2017.

Millesimi di proprietà: 12,18/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore, e l'immobile è al terzo piano.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente in banca dati

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica:---

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio):

Attuali proprietari dal 29/05/2008

XXX

Proprietaria dal 09/11/2004 al 29/05/2008:

XXX

Proprietari dal 30/03/1999 al 09/11/2004:

XXXX.

Proprietari ante ventennio al 30/03/1999:

XXXX.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Esperto ha effettuato richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corsico in data 29/05/2018.

In data 16/07/2018 ha visionato le pratiche reperite ed in particolare:

Non risulta alcun atto di fabbrica depositato, l'immobile si inserisce in un fabbricato ante 1942.

È stata reperita una pratica di autorizzazione edilizia del 14/04/1986 prot. 11083, per la costruzione di un servizio igienico.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'Esperto rileva la non conformità rispetto all'unica pratica edilizia reperita del 1986.

Sono presenti due tavolati a formare un disimpegno con porta all'interno della camera da letto matrimoniale.

Il tutto sanabile attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con un costo pari a € 1.500,00 per la pratica edilizia + € 1.000,00 di oblazione.

Totale costi € 2.500,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione di cui al punto

A - Appartamento

Trattasi di un bilocale composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno con anti-bagno, camera da letto, disimpegno e cameretta.

Quota e tipologia del diritto

XXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

XXX

Foglio 18, particella 234, subalterno 703, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 244,03; Via Conte Camillo Benso di Cavour n. 59 piano 3.

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 66,00

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito ante 1942, ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: scadente.

Condizioni generali dell'immobile: l'appartamento è in uno scarso stato di manutenzione.

Presenza di muffe diffuse sui plafoni e murature delle due camere da letto, anche il serramento della camera matrimoniale è ricoperto da muffe.

Nel bagno sopra la vasca è presente una macchia di umidità con distacco dell'intonaco e della finitura. L'Esperto rileva lo stato di ammaloramento generale delle solette dei ballatoi esterni, che necessitano di opere di manutenzione urgenti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC con vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente e soffietto materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
pareti esterne	materiale: muratura di mattoni rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica Ubicazione : cucina e bagno condizioni: sufficienti
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica Ubicazione: cucina e bagno condizioni: sufficienti
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati condizioni: scarsi I plafoni e parte delle murature sono caratterizzati dalla presenza di muffe, è necessario un ciclo di sanificazione e ritinteggiatura complessiva dell'immobile.

Impianti:

Ascensore	Note: NON PRESENTE
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: non conosciute

Termico

tipologia: autonomo
 alimentazione: metano
 diffusori: termosifoni in alluminio
 condizioni: sufficienti
 conformità: non conosciute
 E' presente un condizionatore funzionante in soggiorno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Appartamento	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Totale sup. commerciale				66,00

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi a TeMa Scpa Servizi Immobiliari :

1° semestre 2017

Zona: Centro

Tipologia: compravendita

Valore di mercato min (€/mq): 1.200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: appartamenti oltre i 40 anni
 Valore di mercato max (€/mq): 1.500

Valore relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2-2017
 Zona: Centrale/Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Valore di mercato min (€/mq): 1.500
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: luglio 2018
 Zona: Stazione, Cava Burgo, Oberdan
 Tipologia: Abitazioni economiche da ristrutturare
 Valore di mercato min (€/mq): 1.081
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max (€/mq): 1.261

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- T.E.M.A. Servizi Immobiliare
- Borsino immobiliare

A fronte della ubicazione, tipologia e stato del fabbricato il valore medio derivante dalle tre fonti, è pari a €/mq 1.407,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Ufficio Tecnico di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
 Borsino immobiliare
 T.E.M.A. Servizi Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

COEFFICIENTI CORRETTIVI F	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione del fabbricato	-10
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+10
Elevata morosità del Condominio	-10

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	-10

NOTA a fronte dei coefficienti correttivi il valore €/mq medio risulta pertanto essere pari a:
€/mq 1.407,00 x (-10%)= €/mq 1.266,30.

A - Appartamento.

Valore commerciale appartamento

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento	€ 1.266,30	Mq 66,00	€ 83.575,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 4.178,79
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: biennio ordinarie € 1.800 + € 365,40 straordinarie già deliberate non pagate	€ 2.165,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (esclusi costi condominiali per agibilità):	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.231,61
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 74.231,61
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%):	€ 59.385,29

9. Allegati

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica + mappa catastale
4. Planimetria catastale
5. Copia atto di provenienza
6. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Corsico
7. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
8. Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per contratti di locazione e relative risultanze
9. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente e debitore

Data generazione:

01/08/2018

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido