

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 391/2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa SILVIA VAGHI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 dicembre 2018 alle ore 10.40

promossa da:
CONDOMINIO DI VIA MAGENTA N. 27 IN BOLLATE

contro:

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO
Quota 1/1 del diritto di proprietà
Laboratorio al piano interrato in condominio sito in Bollate, a nord 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



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti :

VALORE DI MERCATO.....	3
<i>SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA</i>	4
Laboratorio.....	5

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

Milano, li 8 novembre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** 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 unico <i>Laboratorio S1</i>	111,68	111,68	€ 68.369,28	
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO <i>Laboratorio S1</i> <i>(arrotondato)</i>	111,68	111,68	€ 68.400,00	se libero
			€ 51.300,00	se occupato



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

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

1. DESCRIZIONE

LOTTO UNICO

Composto da

- **Corpo** – Laboratorio S1

Indirizzo: Via Magenta 27 – Bollate (MI) - 20021

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali: foglio 54, particella 64, subalterno 702, categoria C/3, classe 2, consistenza 105 mq, superficie catastale 106 mq, rendita € 227,76

2. STATO DI POSSESSO

- **Corpo** – Laboratorio S1

L'immobile risulta disabitato

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

- **Corpo** – Laboratorio S1

Catastale: non conforme – sanata con Docfa

Edilizia: non conforme -sanata con SCIA in sanatoria

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

- **Corpo** – Laboratorio S1

costruzione cominciata in data antecedente al primo settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

- **Corpo** – Laboratorio S1

non risulta contratto di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

- **Corpo** – Laboratorio S1

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

CONDOMINIO DI VIA MAGENTA N. 27 IN BOLLATE

C.F. 95580970150

7. ALTRI COMPROPRIETARI

- **Corpo** – Laboratorio S1

nessun proprietario oltre all'esecutato

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

- **Corpo** – Laboratorio S1

verificata la continuità delle trascrizioni



- Corpo -

Laboratorio

(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Via Magenta, 27 – Bollate (MI) – 20 021

Piano

Piano Interrato

Identificazione catastale

Comune di Bollate (MI)

foglio 54, particella 64, subalterno 702

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 d /1

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

Atto di compravendita in data 3 febbraio 2006 n. 57098/17813 di repertorio, autenticato dal Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, trascritto a Milano 2 il 22 febbraio 2006 al n. 26534 di registro generale e al n. 13238 di registro particolare, in

Atto di compravendita in data 22 febbraio 2001 n. 47459 di repertorio, autenticato dal Notaio Alessandro Bianchi di Pavia, trascritto a Milano 2 il 3 marzo 2001 al n. 19633 di registro generale e al n. 13798 di registro particolare. R
f

Costituzione di fondo patrimoniale in data 19/06/2000 n. 21279/3877 di repertorio, autenticato dal Notaio Stefano Fazzini di Milano, trascritta a Milano 2 il 28/06/2000 al n. 61606 di registro generale e al n. 41840 di registro particolare.

Proprietario ante ventennio:

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 Dott. Alessandro Bianchi:

- Coerenze in senso orario: "cortile e vano scala comuni, proprietà di terzi, cortile comune su due lati".



DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un laboratorio al piano interrato, con un ufficio, un servizio igienico e un locale sul retro. Esso è sito all'interno di un condominio con accesso da via Magenta 27 a Bollate.

Il laboratorio presenta doppio affaccio sul cortile comune.

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in via Magenta 27, Bollate (MI) (GPS 45°32'30.10"N 9°06'56.62"E) ed è servito da un corpo scale. Si tratta di un edificio costruito negli anni Sessanta, sito in un'area residenziale. Il contesto sociale risulta misto.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (300 m), poste (500 m), supermercato Coop (600 m), supermercato CRAI (62 m), ospedale Caduti Bollatesi (250 m), parco Martin Luther King (550 m).

Principali collegamenti pubblici: autobus 566 (46 m), stazione ferroviaria Bollate Centro (550 m).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 4 giugno 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Magenta 27.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è disabitato.

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 4 (all. B).

Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; d'altra parte si stima in € 500,00 mensili 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.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Milano 2 in data 22 febbraio 2006 ai n.ri 26535/6001 per la somma complessiva di euro 109.500,00, di cui Euro 73.000,00 in linea capitale, contr. _____ a "BANCA INTESA SPA", con sede in Milano, codice fiscale 00799960158.
- Ipoteca legale, iscritta a Milano 2 in data 24/07/2014 ai n.ri 69135/11619 per la somma complessiva di euro 56.085,80, di cui 28.042,90 in linea capitale, contr. _____ di EQUITALIA NORD SPA, con sede in Milano, codice fiscale 07244730961.



Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 28 settembre 2015 ai n.ri 93996/61308, in forza di verbale di pignoramento in data 24/07/2015 al numero di repertorio 34902, contro il debitore favore del "CONDOMINIO DI VIA MAGENTA 27 IN BOLLATE" con sede in Bollate, codice fiscale 95580970150.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Milano 2 in data 11 marzo 2016 ai n.ri 25434/16292, in forza di verbale di pignoramento in data 2/02/2016 al numero di repertorio 4780, contro il debitore favore del "CONDOMINIO DI VIA MAGENTA 27 IN BOLLATE" con sede in Bollate, codice fiscale 95580970150.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare, di cui si dice più avanti nel paragrafo della conformità edilizia (all. F).

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 in data antecedente al primo settembre 1967.

Dal confronto tra lo stato rilevato la documentazione visionata, si può affermare che l'immobile non è conforme rispetto all'unico elaborato grafico disponibile presso gli uffici tecnici comunali. Presso gli stessi, la documentazione disponibile è risultata frammentaria e, tra le altre cose, non è stato possibile visionare un condono a suo tempo depositato che potrebbe avere a che vedere con lo stato catastale attuale dell'immobile.

Rispetto a questo, si segnala la presenza di un cancello esterno, la costruzione di un tramezzo, la realizzazione di un'apertura nel muro e la trasformazione di due finestre in portefinestre rispetto a quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale.

Quanto sopra si ritiene doveroso riportarlo per dare contezza di questa incertezza documentale e, d'altra parte, di ciò si è tenuto conto nella stima valutando i costi di una SCIA in sanatoria per sanare le difformità che l'immobile presenta rispetto alla planimetria catastale.

Titoli edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili
Pratica N. 302/61

È stato inoltre rinvenuto:

- Certificato di abitabilità :
in data 18/11/1966
Pratica N. 302/61

Conformità urbanistica

Vista la frammentarietà della documentazione disponibile presso gli uffici tecnici comunali, si può affermare di massima la conformità urbanistica a meno di una differenza di sagoma dell'immobile come rappresentata in catasto rispetto a quella rappresentata nel elaborato grafico disponibile presso gli uffici tecnici comunali. Della risoluzione di tale differenza di sagoma,



probabilmente dovuta a varianti in corso d'opera nella durante la realizzazione dell'immobile, nulla è stato reperito.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 2.397,92 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 100 €/mese.

- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolute per un totale di € 22.339,17.

- Millesimi di proprietà:

Spese di proprietà e di gestione : 17,875/1000

Riscaldamento : 35,431/1000

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale, risulta l'esistenza di APE registrato, che si allega (All. E).

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dal debitore esecutato.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Caratteristiche costruttive

Laboratorio

Infissi esterni in ferro e vetro con grate di sicurezza
condizioni: scarse

Infissi interni in legno
condizioni: scarse

Pavimenti in piastrelle
condizioni: scarse

Rivestimenti in piastrelle e intonaco
condizioni: scarse

Impianti

Citofonico

tipologia: audio video

Acqua Calda Sanitaria

tipologia: boiler

Riscaldamento

tipologia: condominiale

NOTA: Si segnalano usuali impianti condominiali che attraversano il laboratorio.

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 (laboratorio)	111,68	1,00	111,68
	111,68		111,68

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 1 - Anno 2018

Zona: B1 – Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 700,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Bollate – Madonna/Leopardi/Cavour/Foscolo

Laboratori (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato medio (€/mq): 675,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00

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): **700,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente / commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Laboratorio	111,68	111,68	€ 700,00	€ 78.176,00



Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1/1	0	€ 78.176,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 3.908,80	€ 74.267,20
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 2.397,92	-€ 2.397,92	€ 71.869,28
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00	-€ 3.500,00	€ 68.369,28
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 68.369,28
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO			€ 68.369,28

Laboratorio S1

