

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. 295/2017 Gen. Rep.

Giudice: **Dott.ssa Caterina Trentini**

Custode Giudiziario: **avv. Daniele Portinaro**

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	4
6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':	6
8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	6
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	9
10 ALLEGATI	11

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

1/11



Beni Immobili siti in Senago
via Camillo Benso Conte di Cavour già 127 ora 104

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) dell'incarico

Provvedere a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, se nominato, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali: **SI**

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 Senago, Via Camillo Benso Conte di Cavour, già 127 ora 104 piano 1-4
Definito nell'atto di provenienza come segue: porzione immobiliare facente parte del fabbricato "A" costituita da un appartamento al



piano primo composto da due locali oltre i servizi con annessa soffitta al piano sottotetto contraddistinti con il numero interno 7.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di . :f.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà 1/1 /

descrizione:

Foglio 9; particella 93; sub. 7 ; Categoria A/3; Cl. 1 ; Vani 3; rendita €.
145,64

Confini:

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

Altra UIU, cortile comune verso via Cavour, altra UIU, altra UIU; parti comuni (pianerottolo di distribuzione).

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario:

non verificato.

Conformità catastale:

Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Senago, Via Camillo Benso Conte di Cavour, già 127 ora 104 piano 1-4
Definito nell'atto di provenienza come segue: porzione immobiliare facente parte del fabbricato "A" costituita da un appartamento al piano primo composto da due locali oltre i servizi con annessa soffitta al piano sottotetto contraddistinti con il numero interno 7.

Caratteristiche zona:	Zona semi periferica prevalentemente residenziale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	A meno di un km tutti.
Collegamenti pubblici (Km):	A circa 1 km vi è la fermata delle ferrovie suburbane linea S4 di Palazzolo Milanese che in circa 22 min permette l'interscambio con la M3 milanese alla fermata Comasina.



3 STATO DI POSSESSO

3.1 L'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia come da relazione del custode.

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

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pignoramenti:

Pignoramento

TRASCRIZIONE de

PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, fa parte del Condominio di Via Camillo Benso Conte di Cavour, già 127 ora 104 piano 1-4 amministrato da STUDIO CONTRI S.A.S.



DI CONTRI RAG. MANUELE & C. tel. 02 9989998, 9/A, Via Rocca Don Ambrogio - 20030 Senago (MI), mail: studio@contristudio.it.
L'ammontare delle spese annue ordinarie ammontano ad euro 894,20

5.1 Spese scadute (da amministratore):

- ammontare delle spese ordinarie insolute in corso ad oggi ammontano ad euro 715,36; ammontare delle
- spese ordinarie insolute anno precedente euro 1.071,29;
- non sussistono ad oggi spese straordinarie in corso;

5.2 Altre comunicazioni dall'amministratore:

- è stato notificato atto di precetto di pagamento in rinnovazione nei confronti del Condominio da parte di

5.3 Cause in corso a conoscenza dello scrivente: nessuna

5.4 Atti ablativi a conoscenza dello scrivente: nessuno

5.5 Misure Penali: Nessuna

5.6 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

5.7 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificati

5.8 Attestazione Prestazione Energetica:

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

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

5.10 Avvertenze ulteriori:

5.11 Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari :

	F	ii
atto notaio		ii

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

C		
(
I		



7 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'edificio è stato realizzato in attuazione di Pratica di Costruzione edilizia n. 156/1956 con nulla osta del 13/12/1956.

Successivamente è stata depositata una variante.

È stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità il 06/06/1960.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie.

Si osserva che la pratica edilizia non è annotata con il suo indirizzo nel registro del Comune di Senago, ma registrata con il solo nominativo del primo costruttore, il sig. Silvio Fabbri. Tale indicazione non inficia la validità della pratica ma è solo utile a future ricerche.

7.1 Giudizio di conformità edilizia e catastale

L'unità immobiliare è conforme allo stato depositato.

Conformità edilizia:

L'immobile è conforme.

Conformità catastale:

Vi è una piccolissima difformità: non è indicata la separazione tra bagno e antibagno.

Sarà da presentarsi nuovo accatastamento e classamento da parte di un professionista per un costo complessivo di € 400,00 compresi oneri di legge.

L'immobile non è quindi conforme catastalmente.

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 Senago, Via Camillo Benso Conte di Cavour, già 127 ora 104 piano 1-4

Definito nell'atto di provenienza come segue: porzione immobiliare facente parte del fabbricato "A" costituita da un appartamento al



piano primo composto da due locali oltre i servizi con annessa soffitta al piano sottotetto contraddistinti con il numero interno 7.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà piena di

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

Proprietà 1/1 /

descrizione:

Foglio 9; particella 93; sub. 7 ; Categoria A/3; Cl. 1 ; Vani 3; rendita €.
145,64

Confini:

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

Altra UIU, cortile comune verso via Cavour, altra UIU, altra UIU.

Coerenze del solai, dall'ingresso in senso orario:

non verificato.

All'appartamento si accede da scala condominiale priva di ascensore.

L'appartamento si presenta con un soggiorno/cucina dalla forma irregolare. Vi è un bagno con antibagno e una camera.

Dal soggiorno si accede ad un balcone.

Le pavimentazioni sono in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Le porte interne sono in legno tamburate, tranne la porta di accesso all'antibagno a soffietto. La porta di ingresso è blindata.

Il riscaldamento è centralizzato con radiatori dotati di contabilizzazione di calore.

Gli infissi sono in alluminio ottonato anodizzato con doppio vetro e dotati di tapparelle in PVC.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua a gas.

L'immobile è ben tenuto.

Non si è potuto accedere alla soffitta perché tutto il piano solai è completamente ingombro di rifiuti e guano di volatili.

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:	Presente
Locale caldaia:	Presente.
Scale:	Pietra su struttura in c.a.
Ascensore:	Non Presente
Ingresso	Da strada tramite porta finestra in alluminio ottonato anodizzato.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Cortile retrostante con deposito biciclette coperto con tettoia.
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: ottime.
Infissi esterni:	Alluminio, vetratura doppia. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: buone.
Plafoni:	Tinteggiati. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonacate tinteggiate. Stato: ottimo.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente
Gas	Presente. Certificazione non presente
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	Centralizzato con contabilizzazione sui radiatori.
Condizionamento	Non Presente.



Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	40,00	1,00	40,00	Singolo a Nord	Normale
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	7,00	0,30	2,10	Singolo a Nord	Normale
Cantina/soffitta non comunicante	1,50	0,25	0,38	non finestrato	Normale
totale	48,50 mq		42,48 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.

La superficie della soffitta è stata solo stimata dalla planimetria catastale dal momento che non è stato possibile accedere.

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: SENAGO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1100	1300

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)	Primo	0,40
Taglio superficie (Ks)	< 45 mq	1,00
$K = (Ks + 3 * Kp) / 4$		0,55

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) * K € 1.210,00



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 » Senago » Compravendita » 1° semestre 2017 » Periferia

Tipo Immobile	Minimo	Massimo
Appartamenti vecchi (Impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq)	1.100	1.300
Valore più probabile di mercato		
	Valore	Coefficiente
Piano	Terzo o superiore con ascensore	0,80
Stabile	Civile	0,50
Taglio superficie	< 45 mq	1,00
Stato manutentivo	Normale	0,50
Qualità (razionalità tipologica, livello finiture, ecc.)	Normale	1,00
Condizioni al contorno (quartiere)	Medio	0,50
Coefficiente		0,70
Valore più probabile di mercato = Val min + (Val max - Val min)*C		€ 1.240,00

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 € 1.240,00 al mq.**

9.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	42,48	€ 52.669,00	€ 52.669,00
	totale			€ 52.669,00



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	-€	2.633,45
b	Spese condominiali insolute	-€	1.786,65
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	400,00
totale riduzioni		-€	4.820,10

9.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Indivisibile.

9.6 Prezzo base d'asta del lotto

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	€ 47.848,90	€ 47.800,00
	totale	€ 47.848,90	€ 47.800,00

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.

10 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto
- B. Rogito
- C. Scheda catastale appartamento
- D. Visura catastale
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Verifica contratti di locazione
- G. Estratto atti di fabbrica
- H. Fonti di informazioni per criteri di stima: Valori immobiliari OMI e TEMA
- I. Comunicazione da amministratore
- J. Regolamento di condominio
- K. Ricevuta invio perizia alle parti.

Milano 02/08/2018
Arch. Federico Reyneri

