

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 314/2018
promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa
contro: [REDACTED]

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/03/2019 ore 9.30



[REDACTED] Abitazione al piano secondo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Codice fiscale: PPCNTN65E26G964V
Partita IVA: 12897210154
Studio in: Milano Via Cottolengo n. 5
Email: architetto@studiopapaccio.it

Esperto Valutatore Immobiliare NORMA UNI11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in [REDACTED]
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 40, particella 144, subalterno 106

Detenzione del bene

al sopralluogo occupato con titolo dalla sig.ra [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione per anni 4 dal 16/09/2015 al 15/09/2019 con rinnovo tacito di altri quattro anni salvo disdetta da comunicare 12 mesi prima della scadenza.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 112.500,00.=
da occupato: € 95.000,00.=

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo email, dava notizia al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



Beni in **Cernusco s/Naviglio (MI)**

Viale Assunta n. 78/B piano: 2-T

LOTTO UNICO**(Appartamento + cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione giuridica del bene**

In Comune di [redacted] appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi, ripostiglio e vano pertinenziale di cantina posto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per ½ di [redacted]
[redacted] regime di comunione dei beni.

Proprietà per ½ di [redacted]
[redacted] in regime di comunione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati de [redacted] come segue:

Intestati: [redacted] proprietà per [redacted]
[redacted] dati identificativi: **fg. 40 part. 144 sub. 106**, dati classamento: Categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 72 mq, rendita catastale € 400,25
Indirizzo: [redacted]

Note: la cantina è posta al piano terra

1.4. Coerenze

dell'appartamento: altro stabile mappale, cortile comune, vano scala comune, appartamento proprietà di terzi e cortile comune.

della cantina: passaggio pedonale e carraio comune, cantina proprietà di terzi, proprietà di terzi, cantina proprietà di terzi.

2. DETENZIONE DEL BENE**2.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21/11/2018, i beni sono stati mostrati allo scrivente dal conduttore [redacted] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia, in forza del contratto di locazione stipulato in data 16/09/2015, canone di locazione annuo € 7.800,00, con durata dal 16/09/2015 al 15/09/2019, rinnovabile tacitamente per ulteriori anni quattro in assenza di disdetta da recapitare 12 mesi prima della scadenza, registrato in data 15/10/2015 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Gorgonzola, serie 3T 2015, n. 4723.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa (per i dettagli vedi punto 2.1)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (MI) che fa stato fino al 28/03/2018 si evince:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
nn
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
nn
- **Atti di asservimento urbanistico**
nn
- **Altre limitazioni d'uso**
nn

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 07/11/2007 ai nn. 166750/43942, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Massimo Napolitano in data 05/11/2007, rep. 58889/34078, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, codice fiscale 00884060526, importo ipoteca € 370.000,00.= di cui € 185.000,00.= di capitale, grava sulla quota 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di procedura (appartamento e cantina).
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 22/03/2018 ai nn. 37802/25425 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 03/02/2018, rep. 945, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, a carico degli Esecutati, grava sulla quota 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di procedura (appartamento e cantina).
- **Misure Penali**
nn
- **Altre trascrizioni**
nn
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 1/02/2019**
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

3.3. Eventuali note/osservazioni

nn

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

A favore del [REDACTED] ed a carico degli esecutati risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 3.138,82.= di cui € 1.170,61 di spese legali come da seguente dettaglio:

- Rate gestione preventiva 2018/2019 € 1.154,33.=



- Rate gestione consuntiva 2017/2018 € 1.984,49.= di cui € 1.170,61 di spese legali

Le spese annue condominiali medie ammontano ad € 1.150,00.= (dato desunto dai bilanci condominiali inviati dall'Amministratore anni 2016/2017 – 2017/2018 – 2018/2019).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire 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 del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

4.4. Attestazione APE:

non rinvenuta presso Cened

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (MI) che fa stato fino al 28/03/2018 si evince:

5.1. Attuali proprietari

[redacted] proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni dal 05/11/2007, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Massimo Napolitano di Melegnano in data 05/11/2007, rep nn. 58888/34077, trascritto a Milano 2 in data 07/11/2007 ai nn. 166749/87926.
Venditori [redacted]

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] in forza di successione legittima in morte di [redacted] denuncia di successione registrata al n. 1678, Vol. 76, trascritta a Milano 2 con nota del 03/02/1978, nn. 6435/5656.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Nulla osta n. 1033 del 26/04/1957
- Nulla osta per varianti del 9/09/1957
- Autorizzazione di Abitabilità n. 356 del 30/07/1958

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Dalla consultazione degli atti di fabbrica presso l'ufficio tecnico del comune di Cernusco è stata rinvenuta una planimetria di progetto allegata al nullaosta di costruzione e alla agibilità, che rappresenta l'immobile oggetto di pignoramento con una sola camera da letto in luogo delle due presenti nello stato di fatto, privo del ripostiglio e con la parete del bagno arretrata rispetto allo stato di fatto. Infine anche il prospetto della facciata



condominiale posto sul cortile principale rinvenuto nel fascicolo presenta delle difformità per il solo piano terra rispetto allo stato di fatto. Considerando che l'immobile presenta tutt'ora materiali e finiture degli anni '60, è parere dello scrivente che le modifiche siano avvenute in fase di costruzione e che o siano andate smarrite le varianti depositate presso il comune, o non siano state prodotte agli uffici comunali dal costruttore del fabbricato.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Gli abusi sono sanabili per quanto riguarda le difformità interne dell'immobile mediante pratica di sanatoria da depositare dal futuro acquirente presso gli uffici comunali per mezzo di un tecnico abilitato ed il pagamento di una sanzione con costi complessivi (tecnici e di sanzione) stimati in euro 2.500,00. Per le modifiche di facciata inerenti il solo piano terra, la pratica di sanatoria ha natura condominiale e deve essere presentata dall'amministratore del condominio, la quota che si stima possa essere posta a carico dell'acquirente per i millesimi di sua proprietà è pari ad euro 200,00.

Successivamente l'acquirente dovrà far redigere da un tecnico una nuova planimetria catastale per aggiornare lo stato di fatto del bagno e correggere nella visura il piano della cantina, che non è nel seminterrato ma bensì al piano terra, con costi stimati in euro 700,00.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Fascia/zona: Centrale/CENTRO-ADUA-DA VINCI-MOLINETTO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: autobus Z402 (San Felice) e 54 (Milano) e linea Metropolitana MM 2 di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: strada padana superiore

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di 6 piani fuori terra costruito nella seconda metà degli anni 50

- struttura: c.a. e mattoni con solai tipo precompresso
- tetto a falde con manto di tegole marsigliesi
- facciate: intonaco a civile tipo terranova con zoccolo in beola
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in cemento e graniglia
- canne fumarie: esterne in acciaio per esalazione caldaie
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: scarso / sufficienti

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno con cucinotto, due camere, bagno, ripostiglio e un balcone.

Un vano cantina al piano terra.

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucinotto
- pavimenti: in cemento di graniglia e in ceramica mono cottura
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno del tipo non di sicurezza
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente



- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: autonomo a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata nel cucinotto
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse / sufficienti (materiali e finiture datati).

Cantina:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: intonacati a rustico
- priva di illuminazione

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	69,80	100%	69,80
balconi	mq.	1,90	50%	0,95
cantina	mq.	4,50	25%	1,13
		76,20		72
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Fascia/Zona: Centrale / Centro, Adua, Da Vinci, Molinetto

Tipologia: abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.300,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,20 / prezzo max. 6,90 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Centro

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 80,00 / prezzo max. 100,00 (Euro/mq/mese, per immobile di taglio medio di 70,00 mq c.a. non arredato)

9.4. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	72	€ 1.730,00	€ 124.560,00
				€ 124.560,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 124.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.228,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 3.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.300,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	€ 112.532,00



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

foglio 40 particella 144 subalterno 106	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 112.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 95.000,00
<hr/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Ricorre il caso: il canone di locazione in essere è congruo ai valori di mercato

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con ossequio.

Milano 3 febbraio 2019

Timbro e firma



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 7 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 31/01/2019 (n. 1 foglio)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 2 fogli)
8. Regolamento del condominio (n. 6 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione (n. 7 fogli)
10. Licenza edilizia, variante, planimetria tipo e prospetti, abitabilità (n. 6 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali)
(n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente

