Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **362/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/01/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. CATERINA TRENTINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Maurizio Nobile
Codice fiscale: NBLMRZ77P24H827X
Studio in: Via Lattanzio 9 - 20137 Milano
Telefono: 0283424990
Fax: 0283424990
Email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it
Pec: ing.maurizio.nobile@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 7, particella 347, subalterno 31

Corpo: Box
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: foglio 7, particella 347, subalterno 14

2. Stato di possesso

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento
Possesso: Libero

Corpo: Box
Possesso: Libero

Si è avuto accesso al bene in data 19/12/2016 mediante fabbro e Custode Giudiziario Avv. Maria Cristina Delfino. Il bene oggetto del pignoramento è risultato libero da cose e persone.

Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano essere presenti contratti di locazione in essere.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Box
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento e Box
Creditori Iscritti: Banca Agricola Mantovana S.p.a., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Box

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO

Corpo: Box
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box

Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Box
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Giuseppe Verdi 12 - Santo Stefano Ticino (Milano) - 20010

Lotto: 001 Appartamento e Box
Prezzo da libero: € 116.000,00
Prezzo da occupato: € 87.000,00

Beni in **Santo Stefano Ticino (Milano)**
Via Giuseppe Verdi 12

Lotto: Appartamento e Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Giuseppe Verdi 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 7, particella 347, subalterno 31, indirizzo Via Giuseppe Verdi 12, scala A, piano 5-T, comune Santo Stefano Ticino (MI), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 86 mq, rendita € 309,87 euro
Confini:
APPARTAMENTO: (da Nord) vano ascensore, pianerottolo e scala comune, cortile comune per tre lati, appartamento proprietà di terzi;
CANTINA: (da Nord) cantina proprietà di terzi, enti comuni, altra cantina proprietà di terzi, corridoio comune d'accesso;

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Porta Cucina
Regolarizzabili mediante: Demolizione e Ripristino
Descrizione delle opere da sanare: Nella planimetria catastale troviamo infatti la porta che collega cucina e soggiorno sulla parete ovest della cucina, nella realtà dei fatti questa risulta essere stata chiusa e risulta aperta una porta sulla parete sud della cucina.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ripostiglio
Regolarizzabili mediante: Demolizione e Ripristino
Descrizione delle opere da sanare: Nella realtà risulta presente un ripostiglio con pareti in cartongesso, nell'angolo sud-ovest del soggiorno che non risulta presente nella planimetria catastale.

Identificativo corpo: Box.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Giuseppe Verdi 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 7, particella 347, subalterno 14, indirizzo Via Giuseppe Verdi 12, piano T, comune Santo Stefano Ticino (MI), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 42,04
Confini:
BOX: (da Nord) autorimessa proprietà di terzi, cantine di proprietà di terzi, altra autorimessa di proprietà di terzi, spazio di manovra comune

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI), Via Giuseppe Verdi 12, appartamento di tre locali più servizi al piano quinto con annessa cantina e box al piano seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Si evidenzia nelle vicinanze una buona dotazione di servizi quali scuole, banche, supermercati, farmacie e attività commerciali di ogni tipo.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Centro di Milano a 30 km.
Attrazioni paesaggistiche: Parco del Roccolo a 3 km, Parco Agricolo Sud Milano a 10 km.
Attrazioni storiche: Centro città di Milano a 30 km
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria "Corbetta - Santo Stefano Ticino" a 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Giuseppe Verdi 12
Libero. Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano essere presenti contratti di locazione in essere.
Identificativo corpo: Box
Garage o autorimessa [G] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Giuseppe Verdi 12
Libero. Da interrogazione all'Agenzia delle Entrate non risultano essere presenti contratti di locazione in essere.

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 iscritta;**
  A favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a.
  contro [redacted]
  Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  Importo ipoteca: € 255000,00; Importo capitale: € 170000,00 ;
  A rogito di Alessandro De Cicco in data 06/06/2006 ai nn. 15311/7021
  Iscritta in data 20/06/2006 ai nn. 15509/3256

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartmento e Box

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
  a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a
  contro [redacted]
  trascritto a Pavia in data 03/03/2016 ai nn. 3070/1941 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartmento e Box

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Identificativo corpo: Appartamento e Box
- Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Giuseppe Verdi 12
- Garage o autorimessa [G] sito in Santo Stefano Ticino (Milano), Via Giuseppe Verdi 12
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Come da estratto conto dell'Amministratore Angelo Allocca le spese condominiali arretrate fino alla data della presente perizia risultano pari a 11.144,57 Euro (fino al saldo di esercizio 2016).
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Immobile dotato di ascensore
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Inserendo i dati catastali nel Catasto Energetico portale www.cened.it non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **01/07/1994** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/07/1994 al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Italo Tarsia, in data 01/07/1994, ai nn. 370522; trascritto a Pavia, in data 21/07/1994, ai nn. 8579/6188.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro De Cicco, in data 06/06/2006, ai nn. 15310/7020 ; trascritto a Pavia, in data 20/06/2006, ai nn. 15508/8644.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **01/07/1994** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 01/07/1994 al 07/05/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Italo Tarsia, in data 01/07/1994, ai nn. 370519; trascritto a Pavia, in data 21/07/1994, ai nn. 8575/6185.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 07/05/1998 al 06/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mario Grossi, in data 07/05/1998, ai nn. 96334; trascritto a Pavia, in data 04/06/1998, ai nn. 6631/4613.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 06/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Alessandro De Cicco, in data 06/06/2006, ai nn. 15310/7020 ; trascritto a Pavia, in data 20/06/2006, ai nn. 15508/8644.

Dati precedenti relativi ai corpi: Box

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Note generali sulla conformità: il fabbricato in cui si trovano gli immobili individuati catastalmente al foglio 7 mappale 347 subalterno 31 (appartamento e cantina) e 14 (box), è stato realizzato in seguito al N.O. n. 169 del 17.07.1968 intestato alla [redacted] e alla successiva VARIANTE C.E. n. 22/86 del 18.07.1986 intestata alla Società [redacted] Tale pratica edilizia risulta registrata agli atti d'ufficio, ma non è stata trovata in archivio, e per tale motivo non è possibile rilasciare copia della stessa e del certificato di abitabilità.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

7.2 *Conformità urbanistica:*

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: Per quanto sopra non è possibile dire nulla in merito a conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Trattasi di appartamento di circa 90 mq al quinto piano, complessivamente in sufficiente stato di conservazione composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno, balcone e ripostiglio (ricavato con pareti in cartongesso). Al piano seminterrato cantina di pertinenza dell'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: GSTGPR79P23H264I
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,66**
E' posto al piano: 5
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986
ha un'altezza utile interna di circa m. 3(appartamento), m. 2,30 (cantina)
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti** - Note: Cancello comune di entrata
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **sufficienti** - Note: Finestre in legno con vetro doppio
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura travi e pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti** - Note: Pareti esterne del fabbricato

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone** - Note: Porta blindata in legno
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti** - Note: Scale comuni - condominiali

Impianti:

Ascensore	tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la stima corpo in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Da una ricerca di mercato si è appurato che beni simili hanno valori tra un minimo di 1.000 euro/mq e un massimo di 1.350 euro/mq
Considerando le condizioni del bene si è ritenuto congruo adottare per l'appartamento un valore medio tra prezzi minimi e massimi presenti nella zona di 1.175 euro/mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,38	1,00	87,38
Balcone	sup lorda di pavimento	4,26	0,33	1,41
Cantina	sup lorda di pavimento	6,02	0,25	1,51
		97,66		**90,29**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 01-2016

Zona: Santo Stefano Ticino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento con cantina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000

Valore di mercato max (€/mq): 1.350

Accessori
Appartamento
1. Cantina posto al piano Seminterrato composto da 1 vano - Sviluppa una superficie complessiva di circa 6 mq

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Box**

Box, di pertinenza dell'appartamento, di circa 22 mq.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: GSTGPR79P23H264I
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,00**
E' posto al piano: seminterrato
L'edificio è stato costruito nel: 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1986
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 m
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		**22,00**

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 01-2016

Zona: Santo Stefano Ticino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

Per quanto riguarda il box si è ritenuto congruo adottare per un valore medio tra prezzi minimi e massimi presenti nella zona di 850 euro/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Considerando le condizioni del bene si è ritenuto congruo adottare un valore medio tra prezzi minimi e massimi di immobili in condizioni normali presenti nella zona di circa 1.175 euro/mq per quanto riguarda l'appartamento. Per quanto riguarda il box si è ritenuto congruo prendere il valor medio di mercato rilevato (850 euro/mq è la media tra 700 euro/mq e 1.000 euro/mq)

8.2 Fonti di informazione:

Come fonte di informazione si è utilizzato il Borsino immobiliare di Milano e Provincia (ultimo numero a disposizione), l'Agenzia del territorio per il comune di Milano e l'ausilio di Agenzie Immobiliari nel comune stesso.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento	87,38	€ 1.175,00	€ 102.671,50
Balcone	1,41	€ 1.175,00	€ 1.651,82
Cantina	1,51	€ 1.175,00	€ 1.768,38
Valore complessivo intero			€ 106.091,69
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.091,69

Box. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Box	22,00	€ 850,00	€ 18.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.700,00
Valore corpo			€ 18.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	90,29	€ 106.091,69	€ 106.091,69
Box	Garage o autorimessa [G]	22,00	€ 18.700,00	€ 18.700,00

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% — € 6.239,58

)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 116.552,11**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	**€ 87.000,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 116.000,00**

Data generazione:
27-12-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Maurizio Nobile