

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

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 394/2019
promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/02/2020 ore 11.00



Milano, Appartamento al p. Terra, Via Mar Nero n. 3

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
Email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano Via Mar Nero n. 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 418, particella 57, subalterno 825

Detenzione del bene

Occupato da terzi senza titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 57.000,00

da occupato: € 45.600,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore precedente, 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 e-mail dava notizia al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



Beni in **MILANO (MI)**
Via Mar Nero n. 3 - piano: T - scala: A

LOTTO UNICO (Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) Via Mar Nero n. 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali, ripostiglio, disimpegno e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
Nell'atto di compravendita stipulato il 4/10/2006 la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di essere nubile.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1
dati identificativi: fg. 418 part. 57 sub. 825
dati classamento: Zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 41 mq, rendita catastale € 340,86.
Indirizzo: Via Mar Nero n. 3, piano T, scala A.

Dati derivanti da:

variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
variazione del 3.05.2007 - variazione di classamento
variazione del 3.05.2006 - **variazione della destinazione da Negozio ad abitazione**
variazione del 10.03.2004 - variazione di classamento
variazione del 19.03.2002 - frazion. e fusione - diversa distribuzione degli spazi interni

1.4. Coerenze

dell'appartamento: proprietà di terzi, spazio, atrio e vano scala comuni, proprietà di terzi, portico comune con al di là Via Mar Nero.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/10/2019, i beni sono stati mostrati allo scrivente dagli occupanti estranei alla procedura che hanno dichiarato di essere parenti dell'esecutata.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Gli accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate hanno escluso la presenza di contratti di locazione per il bene in oggetto di procedura e avente l'Esecutato quale dante causa (cfr. allegato).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 15/04/2019 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 10/10/2006 ai nn. 84179/17547 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata anni 30, a favore di [redacted] con sede in Novara, codice fiscale [redacted] Importo ipoteca [redacted] Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 13/03/2019 ai nn. 18874/12652 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 04/03/2019, rep. 21119, a favore di [redacted] [redacted] codice fiscale [redacted] a carico dell'Esecutata. Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Pignoramento trascritto il 12/09/2017 ai nn. 63728/43111a favore di [redacted] con sede a Milano, codice fiscale [redacted] a carico dell'Esecutata. Grava sull'immobile oggetto di procedura (procedura successivamente abbandonata come dichiarato dal legale della [redacted])

- **Misure Penali**

nn

- **Altre trascrizioni**

nn

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 8/11/2019

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 Condominio di Via Mar Nero n. 3 Milano ed a carico dell'Esecutata risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 3.148,15 come da seguente dettaglio:

- Rate gestione consuntiva ordinaria 2017/2018 € 1.513,92.=
- Rate gestione preventiva ordinaria 2018/2019 € 1.285,68
- Rata anticipata gestione 2019/2020 € 348,55.=



Le spese condominiali medie annue ammontano ad € 1.450,00.=

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:

n.n.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

n.n.

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [redacted] Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 15/04/2019 si evince:

5.1. Attuali proprietari

[redacted] proprietà per la quota di 1/1 dal 04/10/2006, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio [redacted] in data 04/10/2006 rep nn. 13924/8679, trascritto a Milano 1 in data 10/10/2006 ai nn. 84178/50731.
Venditori [redacted].

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà del [redacted] per la [redacted] con sede in Milano, codice fiscale [redacted]
- Con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano in data 28/03/2002, n. rep. 155434, trascritto a Milano 1 il 10/04/2002 ai nn. 24299/16108 il F [redacted] ha venduto alla società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] bene oggetto di procedura
- Con atto a rogito Notaio [redacted] in data 04/07/2005, n. rep. 18136/3409, trascritto a Milano 1 il 04/07/2005 ai nn. 48544/26791, la società [redacted] ha venduto ai [redacted] nato nelle [redacted] ed o [redacted] nata nelle [redacted] coniugati in regime di comunione legale dei beni, il bene oggetto di procedura.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

- Licenza per Opere Edilizie del 19/07/1963 e del 24/02/1970 atti 167243/23587/63 per la costruzione dello stabile.
- Licenza di occupazione n. 151 del 2/07/1970 atti 44066/8150/1969 (il bene oggetto di procedura in tale data era destinato a negozio)

Nell'atto di compravendita si è accertato che l'immobile è stato oggetto delle successive pratiche edilizie:



- D.I.A. del 21.06.2002 PG 23155176/2002 per la formazione dei vani di cantina
- D.I.A. del 1/08/2005 PG 776814/2005 per cambio di destinazione d'uso da Negozio ad abitazione; cui ha fatto seguito in data 3/06/2006 fine lavori e certificazione di collaudo.

Gli atti del 1/08/2005 PG 776814/2005 per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione del bene oggetto di procedura sono irreperibili, come dichiarato dall'ufficio visure del Comune di Milano in data 15.10.2019 PG 468255/2019 (cfr. allegato).

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Non avendo potuto consultare la pratica edilizia depositata in data 1/08/2005 presso gli uffici comunali per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, lo scrivente nulla può dichiarare in merito alla regolarità edilizia se non che il cambio di destinazione per l'immobile oggetto di procedura è avvenuto in forza di una pratica edilizia e successivo collaudo certificato.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è constatato che lo stato di fatto è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Vedi punto 6.2.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie autobus 433 - 63 -58 e metropolitana Bisceglie raggiungibile con poche fermate di autobus

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale Ovest

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni '70.

- struttura: c.a. e foratoni di laterizio
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

L'immobile alla data della costruzione era un negozio, successivamente nel 2005 è stato oggetto di lavori edili e cambio di destinazione in abitativo.

Il bene è quindi oggi un'abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da due locali, ripostiglio, disimpegno e bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in ferro e vetri singoli con inferriate e serrande motorizzate
- porta d'accesso: in ferro
- porte interne: in legno di tipo commerciale
- imp. citofonico: non presente



- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno elettrico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m.3,80 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

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.	37,00	100%	37,00
		37,00		37
		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 Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo

Valore mercato per abitazione di tipo economico con stato conservativo normale
prezzo min. 1250,00 / prezzo max. 1600,00 (Euro/mq)



Valore mercato per abitazione di tipo economico con stato conservativo ottimo prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,8 / prezzo max. 11,30 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: Inganni/ San Cristoforo

valore di compravendita per appartamenti recenti o ristrutturati prezzo min. 1.550,00
prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 360,00 / prezzo max. 460,00 (Euro/mq/anno)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	37	€ 1.700,00	€ 62.900,00
				€ 62.900,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 62.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.145,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.900,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 56.855,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MILANO via Mar Nero n. 3 piano: Terra foglio 418 particella 57 subalterno 825	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 57.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 45.600,00
<p>-----</p> <p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

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, 24 Novembre 2019

Timbro e firma



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 8 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. 8 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 08/11/19 (n. 6 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 11 fogli)
8. Regolamento di condominio (n. 25 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Licenza di costruzione e licenza occupazione intero stabile (destinazione negozio), comunicazione di irreperibilità per cambio di destinazione (n. 5 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 procedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)

