

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MPS Gestione Crediti Banca Spa**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **4032/2010**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2016 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA ROMANA BISEGNA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Partita IVA: 05558780960
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Telefono: 02.5457251
Fax: 02.5457251
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: foglio 20, particella 163, sub. 1 (appartamento);
foglio 20, particella 163, sub. 2 (box).

2. Stato di possesso

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Equitalia Nord Spa, MPS Gestione Crediti Banca Spa (ex Banca Antonveneta spa), Intesa San Paolo Personal Finance S.p.A..

Creditore intervenuto: Banca di Credito Popolare.

5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: nessuna risultante da trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Carlo Porta 17/19 - Cuggiono (Milano) - 20012

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 216.455,00

Prezzo da occupato: € 139.706,00

Beni in **Cuggiono (Milano)**
Località/Frazione
Via Carlo Porta 17/19

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A/7] e box [C/6] - siti in Via Carlo Porta 17/19 Cuggiono

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Napoli - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: La proprietà riguarda il sub. n. 1 (appartamento con cantina, sottotetto e giardino) e sub. n. 2 (box).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - foglio 20, particella 163, subalterno 1, costituzione n. 215832.

1 / 1998 - del 26.01.1998 per costituzione, indirizzo: Via Carlo Porta, piano T - 1 - 2 - S1, comune Cuggiono, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 118 / 117 mq, rendita € Euro 755,32.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - foglio 20, particella 163, subalterno 2, costituzione n. 215832.1

/ 1998 - del 26.01.1998 per costituzione, indirizzo Via Carlo Porta, piano S1, comune Cuggiono, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 18, superficie mq 18, rendita € Euro 45,55.

Confini in corpo (con abitazione e giardino), da nord in senso orario: p. di terzi al mapp. 162 - p. di terzi al mapp. 174 e p. di terzi al mapp. 173 - p. di terzi al mapp. 164 - strada di accesso - Via Carlo Porta.

Note sulla conformità catastale: complessivamente per il bene risulta conformità tra quanto verificato in sede di sopralluogo e quanto accatastato, nonché risultante dal progetto comunale. Per le precisazioni si rimanda al capitolo edilizio.

Si rileva che il piano sottotetto indicato nella planimetria catastale non risulta attualmente utilizzabile, anche in relazione all'altezza media dichiarata di m. 1,10; la botola di accesso (anche indicata nel progetto comunale) non è dotata di scala retrattile e pertanto non vi è stato condotto sopralluogo.

*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale edificata a villette, non lontana dal centro storico e confinante con la parte agricola del territorio comunale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi;

Importanti centri limitrofi: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria;

Caratteristiche zone limitrofe: agricole;

Attrazioni paesaggistiche: fiume Ticino;

Principali collegamenti pubblici: bus interurbani;

*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario, con contratto di locazione stipulato in data 22/06/2010 per l'importo annuo di euro 8400,00 con cadenza mensile - registrato a Magenta il 14/07/2010 ai nn.3066; tipologia contratto: 4 + 4 con scadenza il 29/06/2018.

Circa l'art. 2923 comma 3 c.c. il canone di locazione è considerato congruo.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Il Contratto risulta essere stato disdetto da parte dell'affittuario, che la scrivente ha

contattato tramite indagine presso l'Ufficio Anagrafe ed ha permesso di effettuare il sopralluogo, tramite lettera A/R del 15.12.2015, consegnata in copia alla scrivente e qui allegata; detta comunicazione ancora non risulta presso l'Ufficio del Registro.

La raccomandata inviata alla proprietà è ritornata come non riscontrata.

*

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 risultante.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna risultante, oltre alla convenzione relative alla Concessione Edilizia.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna risultante.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca legale attiva** a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] -
derivante da Atto amministrativo - Importo ipoteca: € 94116,28 - Importo capitale:
€ 47058,14 - a rogito Equitalia Esatri spa in data 22/10/2010 ai nn. 17540/68;
Iscritta a Milano 2 in data 28/10/2010 ai nn. 132378/31269;

Note: riguardante la sola abitazione al sub. 1.

- **Ipoteca legale attiva** - a favore di Equitalia Nord Spa contro [REDACTED] -
derivante da atto amministrativo - Importo ipoteca: € 66167,32 - Importo capitale:
€ 33083,66 - a rogito di Equitalia Esatri spa in data 29/10/2007 ai nn. 17241/68;
Iscritta a Milano 2 in data 08/11/2007 ai nn. 167657/44198;

Note: riguardante la sola abitazione al sub. 1.

- **Ipoteca volontaria attiva** – a favore di MPS Gestione Crediti Banca Spa contro [REDACTED] - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 500000,00 - Importo capitale: € 250000,00 - a rogito Notaio Morandi Vittorio in data 22/09/2005 ai nn. 83254 /12520;

Iscritta a Milano 2 in data 28/09/2005 ai nn. 141172/37024.

Note: l'ipoteca è stata accesa a favore di Banca Antonveneta spa ora Banca Monte dei Paschi di Siena spa.

- **Ipoteca volontaria attiva e annotata** – a favore di Intesa San Paolo Personal Finance S.p.A. - a rogito di Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 28/10/1996 ai nn. 116407 - Iscritta a Milano 2 in data 23/01/1997 ai nn. 6123/1152.

Note: L'ipoteca (a rettifica di precedenti) è stata iscritta a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino spa contro [REDACTED] e risulta annotata per frazionamento in quota sui sub. 1 e 2 di proprietà [REDACTED] - in data 05.05.2004 ai nn. RG. 61556 RP. 16616 in base all'Atto Notaio Chiodi Daelli rep. 125417 /14902 del 18.03.1998 per un importo capitale di Euro 70.754,60 e totale di Euro 212.263,79.

Il tutto in rettifica alle 2 precedenti ipoteche dell'anno 1996.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di MPS Gestione Crediti Banca Spa contro [REDACTED] - derivante da verbale di pignoramento immobili – a rogito Tribunale di Milano in data 15/11/2010 ai nn. 10341 trascritto a Milano 2 in data 21/01/2011 ai nn. 6280/3463.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna risultante.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dall'aggiornamento effettuato ed allegato non sono risultati ulteriori Iscrizioni/trascrizioni.

4.3 Misure Penali

Nessuna risultante presso la Conservatoria dei RR.II.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'immobile non fa parte di condominio. Circa l'antenna comune e l'impianto comune di raccolta delle acque piovane, vedasi l'allegato Rogito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No – all'immobile si accede tramite scala esterna di limitate dimensioni e non adeguata per l'installazione di impianto servo-scala; anche i vari piani sono collegati tramite scala interna.

Attestazione Prestazione Energetica: la scrivente ha provveduto a far redigere Attestato di Prestazione Energetica da Tecnico Certificatore (allegato).

Indice di prestazione energetica: Classe F – EP 171,65

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'immobile non risulta vincolato.

*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ - proprietario ante ventennio al 30/05/1995;

Titolare/Proprietario: ██████████ - proprietaria dal 18/05/1995 al 22/04/2004 - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 18/05/1995 ai nn. 107404/11802 - trascritto a Milano 2 in data 30/05/1995 ai nn. 46889/28759;

Titolare/Proprietario: ██████████ - proprietario dal 16/04/2004 ad oggi - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 16/04/2004 ai nn. 155934/26140 – trascritto a Milano 2 in data 22/04/2004 ai nn. 54813/27419.

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- mancata installazione porta R.E.I. allo sbarco scala del piano cantina per ingresso al box;
- spostamento vano porta d'accesso ad un vano cantina - ubicazione da ripristinare.

Regolarizzabili mediante: opere edili ed installazione serramenti.

Oneri Totali: **€ 1.000,00 + iva.**

Note sulla conformità edilizia: Concessione Edilizia prot n. 8004 / 10241 - P.E. n. 87/95 del 04.03.1996 - Permesso di Abitabilità prot. 5612 - P.E. n. 87/95 del 25.03.1999.

Il tutto come da allegati grafici e documentali.

Complessivamente per il bene risulta conformità tra quanto verificato in sede di sopralluogo e quanto accatastato, nonché risultante dal progetto comunale.

Al piano cantina risulta che l'accesso al vano ubicato sul retro avvenga direttamente dal pianerottolo della scala interna anziché, come previsto in progetto, dal box auto.

Si rileva che il piano sottotetto indicato nella planimetria catastale non risulta attualmente utilizzabile, anche in relazione all'altezza media dichiarata di m. 1,10; la botola di accesso (anche indicata nel progetto comunale) non è dotata di scala retrattile e, in assenza di altra scala, non è stato possibile condurvi sopralluogo.

7.2 Conformità urbanistica:

P.G.T.	Area residenziale di espansione. Fascia di rispetto pozzi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	n. 111605 / 12471 - del 18.01.1996 - Notaio Dott. Chiodi
Obblighi derivanti:	Non specificato

Note sulla conformità:

Concessione Edilizia prot n. 8004 / 10241 - P.E. n. 87/95 del 04.03.1996 - Permesso di Abitabilità prot. 5612 - P.E. n. 87/95 del 25.03.1999.

Il tutto come da allegati grafici e documentali.

*

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Villetta a schiera ubicata in Via Carlo Porta n. 17/19 a Cuggiono (MI), in complesso residenziale non costituito in condominio, formata da n. 2 piani fuori terra (terreno e 1°) e n. 1 piano seminterrato con cantina e box-auto; la proprietà è completata da giardino, parte all'ingresso da strada e parte sul retro del fabbricato.

Il piano sottotetto, pur accatastato ed indicato nel progetto comunale quale spazio senza permanenza di persone, è accessibile dal 1° piano solo tramite botola e, di limitata altezza, non risulta utilizzabile.

L'accesso al box auto avviene da cancello carraio su Via Carlo Porta tramite rampa nel cortile.

L'edificio risulta di recente costruzione, realizzato sulla base della Concessione Edilizia dell'anno 1996.

Superficie commerciale complessiva reale di circa mq **224,00**

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia nelle parti esterne sia nelle parti interne.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	Serramenti in legno con vetro termo-camera; zanzariere; persiane in legno; porta di ingresso blindata. Il tutto in buone condizioni.
Infissi interni	Porte interne in legno tamburato. Il tutto in buone condizioni.
Pareti esterne	Facciata verso strada rivestita parte in mattoni paramano e parte in intonaco tinteggiato - facciata verso giardino finita in intonaco tinteggiato - balconcini verso giardino alla veneziana con parapetti in ferro verniciato - balcone cucina con parapetto in muratura.
Pavim. Interna	Pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il tutto in buone condizioni.
Rivestimento	Pareti e plafoni rasati e tinteggiati. Pareti bagni piastrellati e pareti cucina piastrellate nella zona attrezzata. Il tutto in buone condizioni.
Scale	Scala interna rivestita in granito sardo. Il tutto in buone condizioni.

Impianti:

Antenna collettiva	Risulta impianto di antenna collettiva, le cui spese sono ripartite tra le differenti proprietà.
Elettrico	Impianto elettrico e citofonico sottotraccia. L'affittuario non è risultato in possesso delle certificazioni.
Idrico	L'unità immobiliare è dotata di n. 2 bagni (di cui quello a p. T con 4 sanitari: vaso - bidet - lavello e doccia e quello a p. 1° con 4 sanitari: vaso - bidet - lavello e vasca idromassaggio) - n. 1 lavanderia al piano seminterrato con lavello e punto lavatrice. L'affittuario non è risultato in possesso delle certificazioni.
Termico	L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni (a p. T - a p. 1° - in n. 1 vano a p. S1), con caldaia murale - con produzione di acqua calda - ubicata nel locale lavanderia a piano seminterrato. L'affittuario non è risultato in possesso delle certificazioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

All'immobile è annesso sul retro spazio di giardino di circa 40 mq, ed ulteriore spazio antistante di circa 60 mq occupato dalla scala di ingresso, dalla rampa box e da residuo giardinetto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. terra e 1°	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
Balconi	sup lorda di pavimento	5,00	0,20	1,00
Cantina s.p.p.	sup lorda di pavimento	45,00	0,40	18,00
Solaio s.p.p.	sup lorda di pavimento	59,00	0,10	5,90
224,00				139,90

Accessori:

A.1 Box posto al piano seminterrato composto da 1 vano - superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: € **18.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetica - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Magenta;
 Ufficio Tecnico di Cuggiono ;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;
 Agenzia delle Entrate / banca dati - Pubblicità immobiliare / Internet.
 Valori da Euro / mq. 1.350,00 a 1.700,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Box**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. terra e 1°	115,00	€ 1.700,00	€ 195.500,00
Balconi	1,00	€ 1.700,00	€ 1.700,00
cantina	18,00	€ 1.700,00	€ 30.600,00
Solaio s.p.p.	5,90	€ 1.700,00	€ 10.030,00
Valore corpo			€ 237.830,00
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 255.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 255.830,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7] con annesso Box	139,90	€ 255.830,00	€ 255.830,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 38.374,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
 I Pubblici Uffici non sono stati in grado di preventivare detti importi.

Giudizio di comoda divisibilità:
 L'immobile, per come costituito, non risulta comodamente divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **216.455,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":
 [(€ 255.830,00 – 30%) – (€ 38.374,00 + € 1.000,00)] = € **139.706,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":
 [€ 255.830,00 – (€ 38.374,00 + € 1.000,00)] = € **216.455,00**

ALLEGATI: Atto di provenienza - N. 2 visure catastali – N. 2 planimetrie catastali – Estratto mappa – Doc. Ufficio del Registro – Copia contratto d'affitto e lettera di disdetta fornita dall'affittuario – Doc. comunale - Situazione ipotecaria / aggiornamento - Attestato di Prestazione Energetica - Fotografie esterni ed interni – N. 4 tavole grafiche redatte dal CTU – Attestazione invio Perizia – Copia Perizia per il Delegato - Raccomandata A/R inviata ai fini del sopralluogo.

Data generazione: 10-02-2016

L'Esperto alla stima **arch. Maria Grazia Mina**