Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

DO BANK

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep.
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/-10-2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - appartamento

Esperto alla stima: **Dott. Ing. Stefano Ceresa**
Codice fiscale: [redacted]
Studio in: CENTRO DIREZIONALE COLLEONI
Palazzo Cassiopea 3
Via Paracelso 26
20864 Agrate Brianza
tel. +39 039 890 15 88
Email: studio@stefanoceresa.it
Pec: amministrazione@pec.stefanoceresa.it

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Comune di Cassano D'Adda Foglio 20, mapp. 367, sub. 15, cat. A/3,cl.4,vani 4,5,mq. 65 rendita 199,87, Via L. Da Vinci , n. 37 piano: 3-1S scala Y.

Coerenze da N in senso orario

(appartamento): altra u.i.u., pianerottolo e vano scale comuni, affaccio su giardino condominiale, altra u.i.u., affaccio su giardino condominiale

(cantina): altra u.i.u., cortile comune, altra u.i.u., corridoio comune

Intestatari:

[redacted] nata [redacted], proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con [redacted] regime di comunione dei beni con IVASCU MARIA.

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y piano terzo.

Accessori: cantina al piano interrato

2. Stato di possesso

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A (appartamento con cantina)

Possesso: Al momento dell'accesso nessuno degli esecutati era presente e l'unità immobiliare, dallo stato in cui è stata trovata, sembrava regolarmente abitata.

Nota: è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile, Ad oggi non è stato dato alcun riscontro; si è provveduto ad un sollecito a seguito del quale, non appena verrà dato riscontro, si provvederà al deposito di una integrazione.

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Creditori Iscritti: nessuno

5. Comproprietari

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda
Lotto: 001 - appartamento

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001

Corpo: A (appartamento)

Misure Penali: NO

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001 -

Corpo: A (appartamento)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 64.000,00

Beni in **Milano (Milano)**
Località/Frazione
Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y – 20062 Cassano D'Adda

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cassano D'Adda CAP: 20062

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al terzo piano del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 23 scala Y di Via Leonardo Da Vinci – 20062 Cassano D'Adda, composto da ingresso, soggiorno con cucinino, corridoio, due camere, bagno e due balconi. Doppia esposizione (E-O)
Cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale composto da più fabbricati con aree a verde e camminamenti che collegano i vari edifici tra loro. L'accesso al fabbricato della scala Y avviene da un camminamento adibito anche al transito delle auto (destinato ai soli residenti del complesso) in condizioni manutentive generali sufficienti.

Caratteristiche zona: zona semi centrale con destinazione di prevalenza residenziale e commerciale.
Area urbanistica: tessuto urbano consolidato di semi recente formazione (anni '60) con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio ed attività commerciali - farmacie, bar ristoranti – (buona), uffici postali (buona), istituti scolastici vari livelli (buona), luoghi di culto (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale
Attrazioni paesaggistiche: nessuna.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: a circa 2 km presenza di stazione ferroviaria di Cassano D'Adda, Strada Padana Superiore di collegamento con la città di Milano a circa 1 km, aeroporto di Linate a circa 25 km.

3. STATO DI POSSESSO:

In base alla situazione rilevata al momento dell'accesso, anche se in casa non vi era alcuna persona, si evince che l'appartamento è regolarmente abitato. Il sottoscritto non ha avuto modo di verificare chi siano gli attuali occupanti.
L'Agenzia delle Entrate (vedere capitolo 2) cui è stata inviata richiesta per conoscere l'eventuale esistenza di contratti di locazione, non ha dato alcun riscontro.

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 Milano il 03/08/2007 ai nn. 129146 RP e 35544 RG a garanzia di mutuo a favore di Banca Per La Casa SPA, contro [redacted] totale € 195.000, durata anni 30.

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 03/10/2017 ai nn. 116591 RP 74656 RG a favore di Unicredit SPA, contro [redacted] a [redacted]

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f08aa1401

4.2.3 Altre trascrizioni:

- nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Si premette che il sottoscritto è venuto a conoscenza del nominativo dell'amministratore solo a seguito di ricerca condotta con l'ausilio del portale delle aste giudiziarie. Ha rinvenuto un immobile in vendita facente parte del medesimo complesso e si è posto in contatto con il perito estimatore, il quale ha fornito il nominativo dell'amministratore (Studio Maggioni, Via Cavour 22, Gorgonzola). Dopo ripetuti tentativi di raggiungere telefonicamente l'amministratore, che sono risultati vani (nessuna risposta al telefono) è stata inviata una richiesta a mezzo e-mail, all'indirizzo fornito dal perito estimatore della procedura esecutiva 1640/2017, di cui all'immobile in vendita risultante dal portale delle vendite giudiziarie.
Il sottoscritto sta quindi attendendo un riscontro dell'amministratore, a seguito del quale provvederà a depositare una integrazione.
Sulla base della tipologia di immobile periziato sulla procedura 1640/2017, la cui consistenza è di mq. 102 a fronte di quella dell'immobile oggetto della presente perizia ovvero mq. 65, si forniscono in seguito, per il momento, dati da intendersi puramente indicativi e cautelativi.
Con riserva come detto, di procedere ad una integrazione non appena possibile.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.200,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute dato non fornito
Millesimi di proprietà: dato non fornito
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: da consultazione CENED, si è verificata la presenza di APE, la cui copia scaricata dal sito www.cned.it viene allegata.
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: /
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nata in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] c.f. [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] ai quali è pervenuto per acquisto dai sigg.ri [redacted], nata a [redacted] nato [redacted] proprietari per 1/1 in regime di comunione dei beni, in virtù di atto di compravendita a firma Notaio Ivaldi Riccardo in data 28/07/2007 rep. 233816/14707, trascritto il 03/08/2007 ai nn. 129145/68172.

6.1 PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ai sigg.ri [redacted] il bene è pervenuto da [redacted] sede in Roma, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Augusto Miserocchi in data 28/06/1996 rep. 50564, trascritto ai nn. 63262/40207.
-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto ha presentato presso l'ufficio protocollo del Comune di Cassano D'Adda la richiesta di accesso agli atti di fabbrica, per verificare la conformità dello stato di fatto (già corrispondente alla planimetria catastale) con lo stato del progetto a suo tempo allegato alla richiesta di licenza di costruire.
In assenza di riscontro, il sottoscritto ha provveduto a sollecitare un riscontro da parte del Comune, che a tutt'oggi non è pervenuto.

7.1 *Conformità edilizia: SI*

Abitazione di tipo economico [A3]
La costruzione dell'immobile è comunque antecedente al 1967 e rispetto alla planimetria catastale si è riscontrata solamente una lieve difformità che consiste nell'abbattimento di una porzione di parete tra il soggiorno e il cucinotto.

NOTA: si rende noto che a seguito del sopralluogo avvenuto in assenza degli esecutati è stata indicata una cantina che non coincide con quella riportata sulla planimetria catastale.
È stata indicata la cantina la cui porta risulta sulla parete di fondo del corridoio comune, mentre sulla scheda catastale è rappresentata graficamente una cantina avente l'affaccio sul lato lungo del corridoio.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Milano CAP: 20068, Via Leonardo Da Vinci 37 (ora 23) scala Y

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A2]**

Appartamento al terzo piano del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 23 scala Y di Via Leonardo Da Vinci – 20062 Cassano D'Adda, composto da ingresso, soggiorno con cucinino, corridoio, due camere, bagno e due balconi. Doppia esposizione (E-O)
Cantina al piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq 65,00
E' posto al piano: terzo
L'edificio è stato costruito nel : ante 1967
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi fuori terra ed un piano interrato

Stato di manutenzione generale: sufficienti
Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato costituito in condominio edificato ante 1967, facente parte di un complesso di abitazioni costruite in regime di edilizia economica convenzionata.
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**
Fondazioni	tipologia: **c.a.**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **discrete**
Solai	tipologia: **c.a. e laterizi**
Strutture verticali	materiale: **c.a.**
Travi	materiale: **c.a.**

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **portone di accesso** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **discrete** riferito a condominio
Infissi esterni	tipologia: **ad anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **ad anta battente** (prevalente) materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole** coibentazione: **assente**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco**
Pavim. Esterna	materiale: **asfalto** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola di tipo non blindato con serratura a chiave e maniglia** materiale: **legno**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: gradini in **marmo** a lastra unica e pavimento pianerottoli in palladiana condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea** condizioni: **non accertate** conformità: **non fornita documentazione**
Antincendio	accessibilità VV.FF.: **buona**

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Ascensore	tipologia: **non esistente**
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **discrete** conformità: **non fornita documentazione**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete** conformità: **non fornita documentazione**
Fognatura	tipologia: **separate** (presunta) rete di smaltimento: **tubi in PVC** (presunti) recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **buona** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni non visibili** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione**
Termico	tipologia: **autonomo** prer produzione acqua calda sanitaria a riscaldamento; rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **non accertabili** conformità: **non fornita documentazione** diffusione: radiatori

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
la superficie convenzionale comprende la SLP (superficie lorda di pavimento) dell'unità abitativa, lo 0,25 della superficie dei balconi e lo 0,30 della superficie della cantina

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
balconi	sup lorda di pavimento	5,40	0,25	1,35
cantina	sup lorda di pavimento	11,40	0,30	3,42
		76,80		**64,77**

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

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

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 2/2017

Zona: Corsico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico in stato normale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1450

Valori relativi a rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio secondo semestre 2016

per appartamenti vecchi/da ristrutturare 1100/1500

Valori medi relativi a comparazione immobili simili in vendita in zona 1200/1700

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa (market comparison approach)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
della zona di Milano.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
stima comparativa per tipologia di immobile e zona

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda (arrot.)*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	65,00	€ 1.100,00	€ 71.500,00
				€ 71.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene € 67.925,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: non essendo stato ad oggi fornito un documento contabile da parte dell'Amministrazione, non è possibile stabilire l'entità dell'eventuale spesa insoluta. Sulla base di quanto indicato nel capitolo 5, si ritiene ragionevole l'applicazione di una ulteriore riduzione di un ulteriore 5% € 64.528,75

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 370,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 64.158,75**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 64.000,00**
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" **€ 50.000,00**

Data:
05/10/2018

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Ceresa

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401

Allegati

01 – elaborato fotografico

02 – planimetria catastale

03 – richiesta sospesi spese cond.

04 – ispezione ipotecaria

05 – titolo di provenienza

06 – richiesta ad Age Entrate

07 – richiesta accesso atti Comune + sollecito

08 – visura storica catastale

Firmato Da: CERESA STEFANO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19e4d0e752e59f1811b3131f06aa1401