# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPM s.p.a.**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **580/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29.01.2019 h 11.20**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001**

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

# INDICE SINTETICO

**1** Dati Catastali

Bene: Via Trento n. 4/G abitazione - Nerviano (Milano) - 20014

Via Trento n. 4/E posto auto scoperto – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
e posto auto scoperto (C/6)

Dati Catastali:

Abitazione: foglio 2, particella 257, sub. 703

Box: foglio 2, particella 257, sub. 711

**2** Stato di possesso

Bene: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Possesso: Occupato dall'affittuario

**3** Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4** Creditori Iscritti

Bene: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Creditori Iscritti: BPM spa – procedente.

**5** Comproprietari

Beni: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Comproprietari: Nessuno oltre l'esecutata.

6 Misure Penali

Beni: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Bene: Via Trento n. 4 G ed E – Nerviano (Milano) - 20014

Lotto: 001 Corpo: A

Prezzo da libero: € 106.400,00

Prezzo da occupato: € 85.120,00

***

**Beni in NERVIANO (Milano)**

**Via Trento n. 4/G e 4/E** - nel Condominio "RESIDENZA LE DIMORE DI NERVIANO"

## Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Trento n. **4/G** e posto auto scoperto sito in Via Trento n. **4/E** – Nerviano (MI) -

Quota e tipologia del diritto

**1/1** di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Appartamento:

[redacted] - Proprietà per **1/1**

Comune di Nerviano (MI) - foglio 2, particella 257, subalterno 703, via Trento 4/G - piano T/S1 categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, superficie mq. 84/89, rendita € 302,13.

- variazione del 31/01/2001 protocollo n. 98074 per diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione (n. 4317.1/2001);
- costituzione del 22/03/1990 protocollo n. 98074 in atti dal 31/01/2001 costituzione (preallineamento) (n. 22645.1/1990)

Posto auto:

[redacted] - Proprietà per **1/1**:

Comune di Nerviano (MI) - foglio 2, particella 257, subalterno 711, via Trento 4/E - piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq. , superficie mq. 84/89, rendita € 302,13.

- protocollo n. mi0582443 in atti dal 27/06/2008 costituzione posti auto scoperti (n. 4605.1/2008)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

MM. 168,80 appartamento e posto auto - come da dati forniti dall'Amministrazione di Condominio.

Confini in corpo (con il giardino di proprietà): da nord ed in senso orario:

dell'appartamento: altre u.i. p. di terzi – cortile comune - altre u.i. p. di terzi -via Trento;

della cantina: enti comuni su 2 lati, altro vano cantina p. di terzi – terrapieno al mapp. 257.

del posto auto: cortile comune al mapp. 257, altro posto auto p. di terzi, mapp. 260 p. di terzi, altro posto auto p. di terzi.

Note sulla conformità catastale: I beni risultano catastalmente complessivamente descritti coerentemente a quanto verificato in sede di sopralluogo, con le seguenti avvertenze:

Occorrerà ripristinare le originarie dimensioni della cucina, come più avanti precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, così facendo corrispondere l'unità immobiliare a progetto comunale e denuncia catastale. Occorrerà inoltre rimuovere la copertura dei posti auto, come più avanti precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, così facendo corrispondere l'unità immobiliare a progetto comunale e denuncia catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica nord-est denominata S. Ilario Milanese, ubicata non lontano dalla zona agricola.

Caratteristiche zona: normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

A-62 Milano laghi.

Principali collegamenti pubblici: Bus urbani ed interurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati dal debitore e dai suoi familiari

Il sopralluogo è stato condotto in data 20 settembre 2018, congiuntamente al Custode nominato.

e alla presenza sia del Legale rappresentante della società esecutata sia dell'affittuario, che ha dichiarato di abitarvi e di utilizzare il posto auto.

Le indagini condotte presso l'Ufficio del Registro hanno prodotto copia del contratto d'affitto - registrato antecedentemente al pignoramento - riguardante appartamento e posto auto per anni 4 dal 1 settembre 2014 al 31 agosto 2018 - tacitamente rinnovabile, registrato il 16 settembre 2014 per Euro 4.800 annue (oltre alle spese condominiali indicate in Euro 2.900 annue – salvo conguaglio a fine anno - da pagarsi direttamente all'Amministratore); contratto rettificato in data 1 agosto 2017 per Euro 3.600 annue a partire dal 1 agosto 2017 - con registrazione del 28.08.2017 – il tutto come da allegati.

Il contratto si è tacitamente rinnovato.

Considerando i valori delle Locazioni dell'Agenzia delle Entrate, per €/mq. Mese da 3,6 a 4,4 per abitazioni civili, deriverebbe un importo medio di €/mq. mese 4,00 che, applicato alla sup. equivalente del bene (appartamento con terrazza e cantina) di mq. 75 circa, dà un valore di € 300 mensili, che è il costo pattuito con la rettifica di contratto del 2017.

Si ritiene pertanto l'importo d'affitto congruo pur comprendendovi il posto auto, tenendo conto che il bene è ubicato in una frazione del Comune.

**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 dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno risultante dal Rogito e dalle Trascrizioni.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

*Come riportato nel rogito, il giardino è interessato dal passaggio di linee fognarie e tecnologiche a carattere condominiale.*

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

*4.2.1* ***Iscrizioni:***

- Ipoteca volontaria a favore di Banca di Legnano s.p.a. contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà - derivante da: mutuo fondiario a rogito notaio Albini Anna in data 21/11/2007 ai nn. 19137/4249 – importo ipoteca € 2.200.000,00 – importo capitale € 1.100.000,00 - iscritta a Milano 2 in data 22/11/2007 ai nn. 175546/46276.

Annotata per frazionamento in quota ai nn. 7706/1819 del 28.01.2009 con atto notaio Cirillo Oreste del 17.07.2007 nn. rep. 21699/15167. Unità negoziale n. 2 – Importo ipoteca € 400.000,00 – importo capitale € 200.000,00.

*4.2.2* ***Pignoramenti:***

- Pignoramento a favore di BPM s.p.a. contro [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà - derivante da: verbale pignoramento immobili a rogito Tribunale di Milano in data 5/03/2018 al n. 7457 - trascritto a Milano 2 in data 10/04/2018 ai nn. 45510/30430.

*Altre trascrizioni:*

*4.2.3* Nessuna risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

*4.2.4* *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nulla risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

**4.3** Misure Penali:

Nessuna risultante dalle visure aggiornate dalla scrivente effettuate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: comprensive dei consumi di acqua calda, acqua fredda e riscaldamento ammontano circa a € 2.000.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della Perizia: 0,00

Il tutto come documentato dall'Amministrazione condominiale.

Millesimi di proprietà: MM. 168,80 - come da dati forniti dall'Amministrazione di Condominio, che ha informato non essere prevista una suddivisione dei millesimi tra appartamento e posto auto e ad oggi non è stata in grado di fornire copia del Regolamento di Condominio (comunque citato nell'Atto di acquisto).

Il tutto come da allegata documentazione.

Informazioni varie:

Risultano installati e visibili in loco all'esterno dell'unità in prossimità dell'ingresso in vano protetto i contabilizzatori dei consumi di acqua fredda, acqua calda, riscaldamento; annualmente vengono effettuate le letture e il consumo dell'anno di gestione viene stabilito come differenza tra la lettura attuale e quella dell'anno precedente.

Non sono state deliberate spese per lavori straordinari, ma saranno deliberate spese per sostituzione della caldaia condominiale, in quanto non correttamente funzionante, ma ad oggi non ci sono preventivi o delibere.

E' in corso la procedura esecutiva Trib. di Milano - RGE 2139/2017, promossa dal condominio nei confronti di altro condomino e di conseguenza saranno deliberate spese straordinarie a copertura delle spese legali e di perizia. Al momento le spese per la procedura di cui sopra ammontano per i MM di proprietà della Im.pa. a circa € 600,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Attestazione Prestazione Energetica:

La scrivente ha provveduto alla ricerca sul sito Cened, reperendo l'allegata certificazione,

anche citata nell'Atto notarile d'acquisto.

L'immobile è classificato in classe "E" – E.P. kWh/mq anno 135,33.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. **42/2004**: nessuno risultante dalle trascrizioni.

**Avvertenze ulteriori:** L'Amministrazione, che ha informato di aver acquisito di recente l'incarico, non è ad oggi stata in grado di fornire copia del Regolamento di Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [redacted] attuale proprietario dal 17/03/2009 - In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Cirillo Oreste in data 17.03.2009 ai nn. rep. 22575/15848 - trascritto a Milano 2 in data 20/03/2009 ai nn. 32408/19694.

Titolare/Proprietario: [redacted] – dal 23/09/2004 - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in data 23.09.2004 ai nn. rep. 38507/10327 – trascritto a Milano 2 in data 02/10/2004 ai nn. 140284/73888.

Titolare/Proprietario [redacted] e [redacted] – dal 15/02/2001 - in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio D'Oro Lambertenghi Vincenzo in data 15.02.2001 al n. rep. 105999 – trascritto a Milano 2 in data 27/02/2001 ai nn. 18067/12776

Titolare/Proprietario: Società Immobiliare Sant'Ilario srl – ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

**7.1** ***Conformità edilizia:***

**Abitazione di tipo economico [A3] e posto auto scoperto (C/6)**

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Nerviano, effettuandolo in data 24.09.2018; sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

- D.I.A. del 2 dicembre 2004 n. 180;
- D.I.A. in variante del 26 maggio 2008 n. 108;
- Fine lavori e Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità del marzo 2009.

Le planimetrie del progetto comunale, coincidenti con le planimetrie catastali, differiscono dallo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo:

- Il divisorio tra locale cucina e soggiorno risulta slittato, a diminuzione della superficie della cucina, che pertanto non risulta regolamentare, per cui occorrerà prevederne la "rimessa in pristino" – con importo previsto per la demolizione / realizzazione delle opere, compresa discarica, di circa **€ 1.500,00** oneri fiscali compresi;
- Per l'attuale copertura di tutti i posti auto non è risultata pratica comunale di supporto; pertanto occorrerà rimuoverla - a livello condominiale – si prevede un'incidenza sulla singola proprietà, per la demolizione ed il trasporto in discarica, di circa **€ 350,00** oneri fiscali compresi.
  *Si precisa al proposito che il Tecnico comunale ha informato che l'eventuale nuova copertura dei posti auto (la cui fattibilità dovrà essere verificata) dovrà rispettare le caratteristiche previste dall'art. 33 del Regolamento Edilizio, che riguarda il centro storico.*
- Inoltre il Tecnico comunale ha precisato che il punto acqua ubicato in cantina, rilevato durante il sopralluogo condotto, dovrà essere disattivato; per l'intervento da parte di idraulico e lo smaltimento in discarica della vaschetta si prevede l'importo di **€ 250,00** oneri fiscali compresi.

Relativamente alla definizione della pratica di Agibilità, avendo il Comune inviato richiesta della dichiarazione di fine opere, si precisa che occorrerà che il Condominio incarichi Tecnico, al fine di definire le modalità di dichiarazione, precisando che i documenti sono già stati forniti, anche relativamente alle Certificazioni degli impianti.

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3] e posto auto (C/6):

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Area soggetta ad analisi di maggior dettaglio.<br>B.1 Area di elevata vulnerabilità idrogeologica. |

Note sulla conformità:

L'edificio risulta essere stato realizzato sulla base della D.I.A. n. 180/2004.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] e posto auto scoperto (C/6) di cui al punto A

Comune di Nerviano (MI) - Frazione sant'Ilario – Via Trento n. 4 ("G" appartamento – "E" posto auto) – appartamento di abitazione al piano T / rialzato con sottostante vano di cantina al piano S1 – direttamente collegato tramite scala interna - formato da soggiorno (con terrazzo) e cucina abitabile, disimpegno, n. 2 camere e bagno con finestra; annessi 2 piccole aree di giardino e posto auto scoperto (l'attuale copertura dovrà essere rimossa) ubicato nel cortile comune.

Il Condominio, costituito da un fabbricato di 2 piani fuori terra prospettante la via Trento, non è dotato di portineria – l'unità immobiliare ha proprio ingresso dal cortiletto prospettante la via Trento, tramite recinzione ed accesso pedonale; nel cortile comune, con accesso da passo carraio, è presente stecca di posti auto.

**Superficie complessiva reale lorda di circa mq 143,20 (appartamento con terrazzo, cantina, piccolo spazio di giardino e posto auto)**

**Condizioni generali dell'immobile:**

Il fabbricato condominiale si presenta in complessivo discreto stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni; l'appartamento si presenta pure in buono stato di conservazione e manutenzione.

*Si segnala infiltrazione nel locale camera, presso l'angolo del fabbricato, a confine con altra unità immobiliare ed il cortile comune, come fotograficamente rilevato.*

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

| | |
|---|---|
| Infissi esterni | Portoncino di ingresso blindato - serramenti finestra in legno con vetro termo-camera, persiane in legno verniciato e zanzariere. |
| Infissi interni | Porte interne in legno tamburato – in bagno porta a libro. |
| Pavim. Interna | Pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno – nelle 2 camere in parquet. |

| | |
|---|---|
| Rivestimento | Pareti e plafoni rasati e tinteggiati – nel bagno pareti piastrellate ad h. 2,00 circa – in cucina pareti piastrellate ad h. 1,80. |
| Terrazzo | Pavimento in beola – parapetto in ferro verniciato. |
| Scaletta esterna | Rivestita in beola. |

Impianti:

| | |
|---|---|
| Elettrico | Impianto elettrico e citofonico sottotraccia. |
| Idrico | La fornitura di acqua calda sanitaria è centralizzata.<br>Bagno dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet e doccia) - punto lavatrice. |
| Termico | Riscaldamento centralizzato, a termosifoni in alluminio. |
| *N.B.* | *Le informazioni circa gli impianti centralizzati sono riportate nella sezione della Relazione riguardante il Condominio.* |
| Condizionamento | Presente 1 split in soggiorno con unità esterna ubicata sul terrazzo. |

**Cantina:**

pavimento in ceramica – pareti intonacate e tinteggiate – serramenti in alluminio con vetro termo-camera e inferriate – termosifone in alluminio – impianto elettrico (punto acqua da disattivare, in quanto non regolamentare) – scala a chiocciola di collegamento all'appartamento in alluminio e legno.

**Posto auto:**

delimitato e con pavimentazione in beola – attualmente coperto con struttura in legno e tegole, da rimuovere.

**Varie:**

facciate finite in intonaco tinteggiato – recinzione in muratura e metallo - cortiletto pertinenziale sistemato a giardino - cortile comune pavimentato in beola.

SUPERFICI:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione a piano terreno rialzato | sup lorda di pavimento | 64,00 | 1,00 | 64,00 |
| Terrazzo a piano terreno rialzato | sup lorda di pavimento | 9,00 | 0,25 | 2,25 |
| Vano cantina | sup lorda di pavimento | 38,00 | 0,40 | 15,20 |
| | | | | 81,45 |
| Posto auto scoperto | sup lorda | 11,20 | 1,00 | 11,20 |
| SUP. TOTALE | sup lorda | 122,20 | | 92,65 |

Inoltre: Giardino - compresa scaletta esterna - sup. lorda mq. 21,00

**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: 2-2017

Zona: Nerviano – periferica

Tipo di destinazione: Residenziale civile

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 1.100 Valore di mercato max (€/mq): 1.350

Tipologia: posto auto scoperto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato per BOX min (€/mq): 750

Valore di mercato per BOX max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**8.1** Criterio di stima: sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Banca dati dell'Agenzia del Territorio - Pubblicità internet e immobiliare.

Euro / mq da 1.100 a 1.350 - abitazione di tipo civile - normale.

Euro / mq da 750 a 1.000 – box - normale

Si segnala che l'Osservatorio dell'Agenzia Entrate non considera a Nerviano immobili di tipo economico; l'appartamento, con dotazione di ingresso indipendente, giardino e posto auto, ha nella realtà caratteristiche "civili".

Per il posto auto non risultano valori previsti, per cui si utilizza quale "base" il valore del box.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] - posto auto (C/6)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente Mq.* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Abitazione | 64,00 | € 1.350,00 | € 86.400,00 |
| Terrazzo | 2,25 | € 1.350,00 | € 3.050,00 |
| Cantina | 15,20 | € 1.350,00 | € 20.520,00 |
| Giardino | 21,00 | Compreso | Compreso |
| Posto auto | 11,20 | € 750,00 | € 8.4000,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 118.400,00 |
| Valore corpo | € 118.400,00 |
| Valore complessivo intero | € 118.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 118.400,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda mq. | Valore Intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] compreso piccolo giardino | 81,45 | € 109.960,00 | € 109.960,00 |
| | Posto auto [C/6] | 11,20 | € 8.400,00 | € 8.400,00 |

## 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. € 5.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 4.000,00

Opere da eseguire € 2.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: gli uffici interpellati non sono stati in grado di fornire detto importo. € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 106.400,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 106.400,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": con riduzione del 20 % | € 85.120,00 |

*

Data generazione: 11-10-2018 L'Esperto alla stima arch. Maria Grazia Mina

ALLEGATI: Atto di provenienza - Visure storiche catastali– Planimetrie catastali– estratto mappa catastale – doc. Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria /stampe aggiornate - Documentazione contabile condominiale - Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU – N. 3 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU – Copia Perizia per il Delegato – Comunicazione ai fini dell'invio della Perizia.