

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
contro:

N° Gen. Rep. **1344 / 2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2018 ore 10:15
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico



Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Partita Iva: 12897210154
Codice fiscale: PPCNTN65E26G964V
Studio in: Via Cottolengo 5 - 20143 Milano
Email: architetto@studiopapaccio.it
Pec: antonio.papaccio@pct.pecopen.it
Esperto Valutatore Immobiliare NORMA UNI11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Giudice: *Dott.ssa Caterina Trentini*
Perito: *Arch. Antonio Papaccio*



INDICE SINTETICO

Bene: Via Padova n. 175 - 20127 Milano (Mi)

Lotto: unico - Corpo: A (appartamento al piano ottavo)

1. Dati Catastali

Foglio 203, particella 257, subalterno 40, Via Padova n. 175, Milano, Categoria A/3, zona censuaria 3, Classe 2, piano 8, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 238,86.

Intestazione:

2. Stato di possesso

Il bene risulta occupato dall'esecutato.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 4 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori eseguiti quali danti causa (cfr allegato), pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti : nessuno

5. Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 61.500,00

Prezzo da occupato: € 49.200,00

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



**Appartamento sito in Milano (MI)
Via Padova n. 175, al piano ottavo
Lotto unico**

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore precedente con email del 14/04/2018 ore 11.01, data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto dal G.E. rassegna la seguente relazione.

Il giorno 02/05/2018 alle ore 12.00 con l'intervento del custode giudiziario l'immobile pignorato è risultato accessibile, potendo pertanto prenderne visione e scattare le fotografie allegate alla presente relazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo A

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Milano, Via Padova n. 175.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione (appartamento) posta al piano ottavo e sita in Via Padova n. 175 - Milano, composta da un locale e servizi.

Identificato al catastofabbricati:

infestazione:

descrizione:

Foglio 203, particella 257, subalterno 40, Via Padova n. 175, Milano, Categoria A/3, zona censuaria 3, Classe 2, piano 8, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 238,86.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 16/07/2013 prot. n. MI0379013 - bonifica identificativo catastale (dati identificativi precedenti alla bonifica catastale : foglio 7, particella 706, sub. 40)

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

parti comuni su due lati, appartamento proprietà di terzi, cortile condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona periferica con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente miste. La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: discreta la presenza di negozi commerciali per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



merceologici. Presenza di Parco pubblico, asilo, scuole e mercati rionali.

Collegamenti pubblici (Km): fermata metropolitana MM 2 Cimiano e mezzi pubblici di superficie di collegamento al centro città a breve distanza (autobus linee 51-53-56), a poche centinaia di metri la strada provinciale Viale Palmanova con accesso alla tangenziale est.

3. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 02/05/2018 ore 12,30 con un collaboratore del Custode nominato Dott.ssa Rita Isabella Sansò. Il bene risulta occupato dall'esecutato.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 4 ha appurato che non risultano esservi contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome dei debitori esecutati quali danti causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30, concesso con atto a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano il 19/04/2007, n. rep. 214141/33041, importo ipoteca € 306.000,00, importo capitale € 153.000,00, Iscritta a Milano 1 in data 11/05/2007 ai nn. 34216/8315

4.2.2. pignoramenti:

- atto di pign. [redacted] Immobiliare del 16/05/2017 n. rep. 606 Tribunale di Milano, a favore di [redacted] tro

[redacted] proprietà per 1/1, trascritto a Milano 1 in data 14/06/2017 ai nn. 41997/28653. Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 6/07/2018 è stata effettuata una visura ipocatastale aggiornata per la verifica di ulteriori formalità, nulla rilevando.

4.3. Misure penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



4.000,00 c.a.

7.2 Conformità catastale:

La planimetria catastale successivamente ai lavori edili di rimessa in pristino sarà conforme senza necessità di ulteriori aggiornamenti.

Descrizione immobile di cui al punto A

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **abitazione** sita in Via Padova n. 175, Milano, piano ottavo, composta da un locale oltre servizi.

Eventuali comproprietari:nn

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata, è posto sulla via Padova al civico n. 175, presenta una tipologia edilizia in linea di edilizia libera ed economica, negozi al piano terra e abitazioni nei piani sovrastanti.

Lo stabile, di otto piani fuori terra costruito alla fine degli anni 50, presenta una struttura portante con pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio, una copertura del tetto in guaina bituminosa e una facciata intonacata a civile e rivestita in pietra sulla via Padova. Il vano scala con struttura in c.a. è rivestito da gradini in marmo e pianerottoli in marmette.

L'abitazione oggetto di procedura è posta all'ottavo piano dello stabile con accesso unico da Viale Padova e poi dalla scala condominiale posta nel lato destro del cortile comune, ed è composta da: disimpegno d'ingresso, cucina, camera e bagno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **36,00** circa.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato.

Il fabbricato è dotato di ascensore e di servizio di portineria e nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo e conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO	Sup. lorda di pavimento	36,00	1	36,00
		36,00		

Accessori: nn

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali e orizzontale(structura): materiale: pilastri e travi in c.a.

Muratura (struttura): tipologia: portante con intonaco a civile
Condizioni : sufficienti

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda con solaio in laterizio rivestita con guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	porte in interne il legno pieno di tipo commerciale a battente e porta a soffietto in pvc, stato scarso
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno / ferro con monovetri e tende veneziane Condizioni: fatiscenti
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a civile
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati e mattoni intonacati a civile
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione:angolo locale cottura e bagno, materiale: ceramica Condizioni: scarse
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: camera, cucina, bagno materiale : ceramica, quadrotti di cemento e marmette
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno del tipo non di sicurezza
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, a metano condizioni: scarse
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: non a norma, funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello cucina e bagno Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Termico (impianto):</i>	Riscaldamento centralizzato a pavimento
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: scaldabagno elettrico Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Scala Interna condominiale (componente edilizia):</i>	tipologia: a doppia rampa parallela rivestimento: in marmo Condizioni: sufficienti

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



Certificazione energetica: presente, scadenza nell'anno 2019

Ascensore(impianto) presente

Stato di conservazione interna del bene: **Scarso stato manutentivo e conservativo**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto

Il metodo di stima a confronto considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti, sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha inoltre tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Il valore del bene come sopra definito, deve essere considerato quindi come il "più probabile valore di mercato" su base estimativa, compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari in zona ed osservatori del mercato (Sivag Spa)
- quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre anno 2017 per la zona D 35, periferica/Monza, Crescenzago, Gorla, quartiere adriano del Comune di Milano, microzona catastale n. 0 riferita ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale (euro/mq 1.600,00.= /1.750,00.=)
- quotazioni della Borsa immobiliare di Milano, pubblicazione n. 51, rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano per il primo semestre 2017 relative ad appartamenti vecchi o da ristrutturare, per la zona: Padova - Palmanova (euro/mq 1.500,00.= /1.850,00.=).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo:

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



8.3. Valutazioni corpo

A. Abitazione di tipo economico (A/3)

Confronto di mercato

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ABITATIVO	36,00	€ 2.000,00	€ 72.000,00

Valore complessivo intero € 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota € 72.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi - € 3.600,00
rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 2.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: - € 4.000,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – libero – a corpo

Valore dell'immobile a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 61.500,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – occupato – a corpo

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato pari al 20%, pertanto:

$$€ 61.500,00 \times 0,80 = \mathbf{€ 49.200,00}$$

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio



la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano 10 Luglio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 6 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 11 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 07/07/2018 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 4 fogli)
8. Richiesta di accesso agli atti per fascicolo edilizio, planimetrie allegare alla terza visita, licenza di occupazione dello stabile (n. 7 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Visura Ape (n. 1 foglio)
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 precedente e al debitore esecutato

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
Perito: Arch. Antonio Papaccio

10

