

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Simona Caterbi

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 110/2018
promossa da: Unicredit Credit Management Bank
Spa ora Dobank Spa
contro:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/11/2018 ore 10.40



Pioltello- Appartamento con solaio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Codice fiscale: PPCNTN65E26G964V
Partita IVA: 12897210154
Studio in: Milano – Via Cottolengo n. 5
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



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo unico

Beni in: Pioltello (MI), Strada Statale Padana Superiore n. 16

Categoria: A3 Abitazione di tipo economico - piano secondo

Dati Catastali: fg.2 part. 37 sub. 30

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 94.000,00

da occupato: € 75.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

Come da mandato ricevuto lo scrivente dava notizia al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



Beni in PIOLTELO (MI)
Strada Statale Padana Superiore n. 16 piano: 2-8 Scala A

LOTTO1

(Appartamento + solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pioltello (MI) Strada Statale Padana Superiore n. 16, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da due locali e servizi con balcone e vano pertinenziale di solaio posto al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello (MI) come segue:

Intestati: _____ proprietà per 1/2 e _____
_____, proprietà per 1/2
dati identificativi: **fg.2 part. 37 sub. 30**
dati classamento: Cat. A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 62 mq, rendita catastale € 351,19
Indirizzo: Strada Statale Padana Superiore n. 16, piano 2-8, scala A

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, appartamento di terzi, enti comuni, appartamento di terzi

del solaio: cortile comune, solaio di terzi, corridoio solai e solaio di terzi.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/07/2018 alle ore 10,00, l'immobile era occupato dagli esecutati.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) che fa stato fino al 19/02/2018 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

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 20/04/2006 ai nn. 60369/13797 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata 30 anni a rogito atto Notaio Maria Bufano in data 07/04/2006 rep. 314823/12610 a favore di Banca Per la Casa Spa con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, domicilio ipotecario eletto Via Tortona n. 33, Milano, importo ipoteca € 320.000,00.= di cui € 160.000,00.= di capitale. L'ipoteca grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 08/02/2018 ai nn. 16261/10557 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 28/12/2017 rep. 50302 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma c.f. 00348170101a carico degli esecutati e grava sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura.

- **Misure Penali**

nn

- **Altre trascrizioni**

nn

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 7/09/2018**

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 Pioltello, Strada Statale Padana Superiore n. 16/D ed a carico degli esecutati risultano rate scadute e non pagate pari ad € 3.202,59.= come da seguente dettaglio:

- Rate gestione ordinaria 2016/2017 € 1.500,89.=
- Rate gestione ordinaria 2017/2018 € 1.701,70.=

Le spese medie annue ammontano ad € 1.600,00.= (importo desunto dalla documentazione contabile inviata dall'Amministratore).

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:

non rinvenuta

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

non rinvenute

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio in Pavia Dott. Antonio Trotta, che fa stato fino al 19/02/2018, si evince:

5.1. Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di (

e proprietà per 1/2 di *

di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maria Bufano di Milano in data 07/04/2006 rep nn. 314822/12609 trascritto a Milano 2 in data 20/04/2006 ai nn. 60368/30731.

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

- Licenza di costruzione n. 49/61 del 9/06/1961
- Autorizzazione di Abitabilità n. 49/61 del 7/05/1963

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria di progetto allegata alla licenza di costruzione del 1961, in quanto un tavolato di mattoni forati del locale cucina è stato demolito ed il locale cucina nello stato di fatto non è più disimpegnato dal locale bagno, nel locale soggiorno l'ingresso al locale è stato modificato ed inoltre nel balcone esterno è stato costruito un ripostiglio in alluminio e vetro.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Il ripostiglio in alluminio costruito nel balcone non è sanabile e pertanto deve essere demolito e smaltito in discarica con costi edili che si stimano pari ad euro 600,00. Anche la modifica del locale cucina non è sanabile, il tavolato di mattoni forati che è stato demolito deve essere ripristinato in quanto il bagno, come prescritto dal regolamento di igiene, deve essere disimpegnato dal locale cucina. I costi edili per la costruzione del muro in mattoni forati, dell'intonaco a gesso e la posa di una porta sono stimati in euro 3000,00. La modifica del muro in mattoni forati e della porta d'ingresso del locale sog-



giorno è invece sanabile previo deposito presso gli uffici comunali per mezzo di un tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimati tra tecnico e sanzione comunale in euro 2.500,00.

Successivamente si dovrà aggiornare la planimetria catastale agli atti con costi tecnici stimati in euro 800,00.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pioltello (MI)

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Supermercati, farmacia, banche e negozi a breve distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus z311 di collegamento alla Stazione Metropolitana del comune di Gessate e al comune di Vaprio.

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di otto piani fuori terra con box al piano terra e abitazioni nei piani superiori, costruito nel 1961

- struttura: pilastri e travi c.a. e solai in laterizio
- facciate: intonaco terranova
- accesso: portoncino in ferro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottolo in marmette
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da cucina, soggiorno, camera e bagno, balcone ed un vano di solaio al piano ottavo.

Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e parte della cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'alloggio
- infissi esterni: in legno e vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta da una caldaia murale a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a m.2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti, alloggio ben mantenuto.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: cemento grezzo
- pareti e plafone: pareti intonacati



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.	56,00	100%	56,00
balconi	mq.	13,20	30%	3,96
solaio	mq.	3,60	25%	0,90
		72,80		61
		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 Pioltello (MI)

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2017

Comune: Pioltello (MI)

Fascia/Zona: Periferica / Rivoltana, D'annunzio, Stazione, Cassanese

Valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.750,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,4 / prezzo max. 4,9(Euro/mq x mese)



Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza, Lodi

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: Periferica

valore di compravendita prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.550,00(Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 45,00 / prezzo max. 65,00 (Euro/mq/anno)

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	61	€ 1.800,00	€ 109.800,00
				€ 109.800,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 109.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.490,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.900,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.200,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 94.210,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Piofello (MI), Strada Statale Superiore n. 16 piano 2-8 foglio 2 particella 37 subalterno 30	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 94.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 75.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso, l'immobile non è locato.



11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso, l'immobile è pignorato per l'intero 1/1.

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 li: 08/09/2018

Timbro e firma



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 11 fotografie su n. 11 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 2 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Regolamento condominiale (n. 6 fogli)
6. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
7. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 07/09/2018 (n. 1 foglio)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 8 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Richiesta di accesso agli atti edilizi, licenza edilizia, agibilità (n. 5 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato





FACCIATA

