Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**

Intervenuto: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO S.C.**

Contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **2150/2016**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.02.2019 ore 11:55

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**
Custode: **Avv. Maria Cristina DELFINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
appartamento con autorimessa

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: [redacted]
Studio in: [redacted]
Email: [redacted]

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

INDICE SINTETICO

Bene: Via Trieste n.1 ang. Via Briantea - CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Lotto: Appartamento con box

1. **Dati Catastali**
   Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
   Dati Catastali: Foglio 20 – particella 756 – subalterno 9
   Categoria: Autorimessa [C/6]
   Dati Catastali: Foglio 20 – particella 756 – subalterno 17

2. **Stato di possesso**
   Occupato dal sig.[redacted]con regolare contratto di locazione
   Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2018 - Prot. n. 218355.
   Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate n. 0227859 in data 25.09.2018 risulta registrato, con il n° 3920 – Serie 3 – in data 26/08/2013, un contratto di locazione ad uso abitativo, in cui l'esecutato figura in qualità di dante causa. Tale contratto, di cui si allega una copia, risulta ancora in essere in quanto prorogato fino al 31/07/2021.
   Si precisa che nel contratto non è indicato il box al 17, utilizzato dagli attuali affittuari.
   Contratto di locazione:
   Registrato in data: 26/08/2013, Ufficio Territoriale di Gorgonzola, n° 3920 – Serie 3
   Durata contratto: dal 01/08/2013 al 31/07/2017 e prorogato fino al 31/07/2021
   Canone: € 9.600,00 annui in 12 rate da € 900,00

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

4. **Creditori Iscritti**
   - **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SC** (C.F. 01132850155)
   - **BANCA DI DESIO E DELLA BRISANZA S.P.A.** (C.F. 01181770155)

5. **Comproprietari:** nessuno

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni: SI**

8. **Prezzo da libero: € 170.500,00**
   Prezzo da occupato: € 136.500,00

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

Beni in **CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)**
Via Trieste n.1 ang. Via Briantea

Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo civile [A/3] sita Via Trieste n.1
Autorimessa [C/6] sita Via Trieste n.1

Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà per 1/1** di [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
- [redacted]

Appartamento: Foglio 20 – particella 756 – subalterno 9

VIA TRIESTE n.1, piano 1°, Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO**, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale m² 91 - totale escluse aree scoperte 82 m², rendita € 568,10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione di toponomastica (n. 72148.1/2012) del 17/09/2012 protocollo n. MI0685900 in atti dal 17/09/2012; costituzione (n. 6544.1/1993) del 07/10/1993 in atti dal 04/08/1998 PF 98

Confini da nord ed in senso orario: altra proprietà al mappale 188, appartamento n.1 (sub.6) ed enti comuni al sub 1 (vano scala), appartamento n.3 (sub. 8), Via Briantea.
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Autorimessa: Foglio 20 – particella 756 – subalterno 17

VIA TRIESTE n.1, piano S1, Comune di **CERNUSCO SUL NAVIGLIO**, categoria **C/6**, classe 6, consistenza 20 m², totale 20 m², rendita € 66,11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente variazione di toponomastica (n. 72169.1/2012) del 17/09/2012 protocollo n. MI0685940 in atti dal 17/09/2012, costituzione (n. 6544.1/1993) del 07/10/1993 in atti dal 04/08/1998 PF 98

Confini da nord ed in senso orario: corsello boxes al sub. 1, box B3 (sub. 16), Via Trieste, box B5 (sub. 18).
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale come di seguito riportato:
- ✓ Appartamento: 64,30 millesimi
- ✓ Autorimessa: 8,20 millesimi

Conformità catastale:

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

Difformità riscontrate: errata rappresentazione grafica della posizione della porta d'accesso all'ultima camera da letto.
Sanabile con: presentazione di nuova scheda catastale per miglior rappresentazione grafica.
Costi: Euro 400,00 oltre diritti di segreteria (Euro 50,00)
Tali costi, puramente indicativi, sono stati detratti dal valore a base d'asta del bene.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: immobile sito nel comune di Cernusco sul Naviglio, zona nord-est dell'hinterland Milanese.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi liberi lungo le vie. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Milano
Caratteristiche zone limitrofe: trattasi di quartiere residenziale con immobili lungo la via prevalentemente a destinazione residenziale con piccole attività commerciali ai piani terra
Attrazioni paesaggistiche: naviglio della Martesana
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: svincolo tangenziale Ovest A51 - Carugate (3,50 Km), Linea MM3 – [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum – Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio (1,00 Km),
Servizi offerti dalla zona: Scuola (buono), piccola distribuzione (buono), centri commerciali nelle vicinanze (sufficiente)

3. STATO DI POSSESSO:

[redacted] **con regolare contratto di locazione**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 14/09/2018 - Prot. n. 218355.
Come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate n. 0227859 in data 25.09.2018 risulta registrato, con il n° 3920 – Serie 3 – in data 26/08/2013, un contratto di locazione ad uso abitativo, in cui l'esecutato figura in qualità di dante causa. Tale contratto, di cui si allega una copia, risulta ancora in essere in quanto prorogato fino al 31/07/2021.
Si precisa che nel contratto non è indicato il box al 17, utilizzato dagli attuali affittuari.

Contratto di locazione:

Registrato in data: 26/08/2013, Ufficio Territoriale di Gorgonzola, n° 3920 – Serie 3
Durata contratto: dal 01/08/2013 al 31/07/2017 e prorogato fino al 31/07/2021
Canone: € 9.600,00 annui in 12 rate da € 900,00

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 legale**

  A favore di: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SC** (C.F. 01132850155)
  Contro: [redacted]
  Derivante da: decreto ingiuntivo
  - Importo ipoteca: € 27.500,00

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

- Importo capitale: € 20.028,322

Rogante: atto giudiziario del tribunale di Milano in data 22/11/2014 n. 31228
Trascritto a: Milano 2 in data 04/11/2015 ai nn 109391/19574

- **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **BANCA DI DESIO E DELLA BRISANZA S.P.A.** (C.F. 01181770155)
Contro: [redacted]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo
- Importo ipoteca: € 400.000,00
- Importo capitale: € 200.000,00
- Durata anni: 15

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Dellisanti Dominique in data 17/03/2006 n. rep. 6048/2973
Trascritto a: Milano 2 in data 24/03/2006 ai nn 44354/10028

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

A favore di: **BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.** (C.F. 01181770155)
Contro: [redacted]

Derivante da: Verbale di pignoramento
Rogante: Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 21/07/2016 n. rep. 35033
Trascritto a: Milano 2 in data 06/10/2016 ai nn 111643/70717

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

4.3 Misure Penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 2.000,00. E' consigliabile richiedere all'amministratore di condominio, prima dell'asta, conferma di tale indicazione.
- **Spese insolute di gestione dell'immobile alla data della perizia:**
  - Spese ordinarie gestione 2016: € 4.656,38
  - Spese ordinarie gestione 2017: € 1.481,97
  - Spese ordinarie gestione 2018 (preventivate): € 2.056

Amministratore di condominio: [redacted]
Si allega comunicazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale come di seguito riportato:

- ✓ Appartamento: 64,30 millesimi
- ✓ Autorimessa: 8,20 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'immobile condominiale dispone di ascensore (montacarichi) al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a regolamento di condominio allegato alla presente.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperita.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 26/09/1991 (ante ventennio) al 23/03/1995:

- [redacted] in data 26/09/1991 al n. di rep. 94374/9720, registrato a Milano il 08/10/1991 n. 11658 serie 1V, trascritto a Milano 2 il 18/10/1991 ai nn. 78251/57316 e successivo atto di rettifica pure a rogito del dott. Federico Mezzanotte in data 17/10/1991 al n. di rep. 94654/9744, registrato a Milano il 28/10/1991 n. 17168 serie 1A, trascritto a Milano 2 il 01/10/1991 ai nn. 81893/59928.

Oggetto dell'acquisto è fabbricato di vecchia costruzione in fregio alla Via Trieste n.1.

Proprietario dal 23/03/1995 ad oggi (attuali proprietari):

- [redacted] in data 23/03/1995 al n. di rep. 106072, registrato a Milano il 05/04/1995 n. 6127/2V, trascritto a Milano 2 il 26/04/1995 ai nn. 36556/22523

Atto allegato alla presente e parte integrante della presente perizia estimativa.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 145/91

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: concessione edilizia.

Opere: costruzione di fabbricato di civile abitazione, autorimesse e negozi

Rilasciato in data: 05/11/1991 n. 145/91 e successive varianti in data 21/09/1992 n. 153/92 e in data 27/04/1993 n. 64/93.

Agibilità rilasciata in data: 10/02/1994 n. 1917

7.1 *Conformità edilizia:*

Non si segnala difformità rispetto a quanto dichiarato nella Concessione Edilizia sopra citata.

Descrizione

Nel Comune di **Cernusco sul naviglio** (MI), nel complesso condominiale di Via Trieste n.1, appartamento posto al piano primo e composto da soggiorno con cucina per la zona giorno e due camere e due bagni, di cui uno cieco, tra loro disimpegnati, per la zona notte. E' presente ampio terrazzo/balcone con affaccio su Via Briantea e con accesso da tutti i locali.

Completa la proprietà autorimessa al piano interrato con accesso da cancello carraio e successiva rampa. Lo stesso è protetto da basculante con apertura manuale.

L'immobile, risalente agli inizi degli anni '90, si trova in buono stato di manutenzione generale.

Il complesso condominiale non dispone di servizio portineria.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente materiale: legno con doppio vetro protezione: persiane in legno
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: ad anta di tipo blindata
Pavim. Interna	ubicazione: zona giorno e zone di servizio materiale: pavimento ceramico ubicazione: camere da letto materiale: legno
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagni

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

materiale: ceramico

Plafoni materiale: intonaco

Impianti:

Elettrico
Impianto elettrico: esistente
Tensione: 220 W
Epoca di realizzazione/adeguamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperibile.

Termico
Impianto termico: autonomo con elementi radianti a parete e caldaia. La stessa produce anche acqua calda sanitaria
Epoca di realizzazione/adeguamento: ipotizzabile primo anni '90
Impianto a norma: non verificabile
Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: non reperita.
E' presente impianto di condizionamento.

Ascensore L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani.

Scarichi Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente oltre a rilievo eseguito dal sottoscritto in data 13/12/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa 91**,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/4).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con cantina				
Appartamento	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
Balcone	sup lorda di pavimento	36,50	0,25	9,00
			Tot.	**91,00 mq**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia ", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere **di DISCRETA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** dell'unità qui descritta, considerata **con e senza vincolo di locazione in corso.**

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Cernusco sul Naviglio (MI),
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018 e dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A/3] + Autorimessa [C/6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento con cantina	91,00	€ 1.850,00	€ 168.350,00
Autorimessa	20,00	A corpo	€ 15.000,00
Valore corpo			€ 183.350,00
Valore pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.350,00
Valore complessivo diritto e quota			**€ 183.350,00**

Riepilogo:

Immobile	*Valore diritto di superficie*
Appartamento con autorimessa	**€ 183.350,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima del diritto di superficie:

- Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. **€ 8.417,50**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **€ 4.000,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 450,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**libero**": € 170.482,50

Per arrotondamento: **€ 170.500,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "**occupato**", riduzione del 20%: € 136.386,00

Per arrotondamento: **€ 136.500,00**

Allegati
ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali
ALLEGATO "B"_ Atto di pignoramento
ALLEGATO "C"_ Atto di provenienza
ALLEGATO "D"_ Documentazione catastale
ALLEGATO "E"_ Verifica edilizia
ALLEGATO "F"_ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "G"_ Verifica contratti di locazione
ALLEGATO "H"_ Verifica spese condominiali
ALLEGATO "I"_ Rilievo fotografico
ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 10/01/2019

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**

Firmato Da: DELFINO PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 346938