

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E. : Dott. Giuseppe Fiengo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 417/2017
promossa da: [REDACTED]
interventuto: [REDACTED]
contro: [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2019 ore 12,15



Appartamento in Milano, Via Alserio n. 24

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
Email : architetto@studiopapaccio.it
C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558/ 2014
Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano, Via Alserio n. 24

Categoria: Appartamento e cantina cat. A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 224, particella 246, subalterno 701.

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 195.000,00

da occupato: € 156.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

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

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



Beni in **Milano (MI)**
Via Alserio n. 24 piano: rialzato

LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Alserio n. 24, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato (terreno catastale) composto da due locali oltre servizi con un piccolo balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

Note:

in sede di sopralluogo si è accertato che la cantina indicata nell'atto di compravendita e rappresentata graficamente nella planimetria catastale non è quella annessa all'alloggio ed in possesso dell'esecutato, ma bensì un'altra cantina. Infatti, quella indicata nella planimetria catastale dell'alloggio oggetto di pignoramento, è detenuta dal Sig. [REDACTED] condomino estraneo alla procedura, che ha dichiarato che l'errore era noto sin dai tempi della costruzione e che le parti si erano impegnate a definire in catasto la corretta identificazione delle cantine di proprietà.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati: [REDACTED] nato in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1
dati identificativi: **fg. 224 particella 246 sub. 701**
dati classamento: Zona censuaria 2, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita catastale € 539,70, Via Alserio n. 24, piano T-S1.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Via Alserio, altro stabile, cortile comune, vano scala comune e androne comune.

della cantina accertata in loco (vedi note al punto 1.1.): Via Alserio, cantina di altro stabile, cantina di terzi, corridoio comune.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/06/2019 alle ore 10.00 con il Custode Giudiziario e le forze dell'ordine, il bene era occupato da persona senza titolo ed estranea alla procedura.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Gli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate hanno escluso la presenza di contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa (cfr allegato).



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Cassina de' Pecchi (MI) che fa stato fino al 23/03/2017 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

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1, in data 11/02/2004 ai nn. [REDACTED] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [REDACTED] in data 23/01/2004 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Bologna c.f. [REDACTED] importo ipoteca € 367.000,00 di cui € 183.500,00 di capitale, grava sul bene oggetto di esecuzione.
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, il 22/03/2017 ai nn. [REDACTED] in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 12/01/2017 rep. 1811, a favore del [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] a carico dell'Esecutato, grava per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 29/06/2019**
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 Via Alserio 24 Milano ed a carico dell'esecutato risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 8.426,43 come da seguente dettaglio:

- Rate consuntivo gestione ordinaria 2017/2018 € 4.764,12 di cui € 713,83 di spese legali ed € 637,13 lavori termovalvole
- Rate preventivo gestione ordinaria 2018/2019 € 3.662,31

Le spese condominiali medie annue ammontano ad € 3.600,00.=

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:

nn

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] Notaio in Cassina de' Pecchi (MI) che fa stato fino al 23/03/2017 si evince:

5.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 23/01/2004, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. [REDACTED] in data 23/01/2004, rep nn. [REDACTED] trascritto a Milano 1 in data 11/02/2004 ai nn. [REDACTED]
Venditori: Sig.ra [REDACTED]

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] per acquisto con atto in autentica Notaio [REDACTED] trascritto il 01/12/1971 ai nn. [REDACTED]
- Dal Sig. [REDACTED] la quota di ½ passa alla Sig.ra [REDACTED] in forza di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 22/06/1999, n. 444799 Tribunale di Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 03/07/1999 ai nn. [REDACTED]

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

Lo scrivente ha protocollato in data 06/03/2019 PG 103419/2019 presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Milano, la richiesta di accesso atti edilizi per la consultazione degli atti di fabbrica e di eventuali modifiche edilizie. Nonostante il tempo trascorso, alla data di deposito della presente l'ufficio Visure del comune di Milano non ha ancora dato alcuna risposta.

Nell'atto di provenienza del bene al paragrafo sulla regolarità edilizia del bene viene indicato che la costruzione dello stabile è antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente per il bene oggetto di esecuzione è stata presentata al Sindaco del comune di Milano in data 18 dicembre 2003 PG 909817/2003 denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 - comma 60 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 e successive modificazioni.

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Non avendo potuto consultare la D.I.A. del 18 dicembre 2003 PG 909817/2003, ultima pratica edilizia agli atti comunali, lo scrivente non è in grado di attestare la regolarità edilizia del bene tra lo stato di fatto e l'ultima pratica depositata. In sede di sopralluogo si è comunque appurato che tra la planimetria catastale agli atti del 19/01/2004, redatta a seguito di una diversa distribuzione interna e quindi dopo il deposito della DIA del 18/12/2003



e lo stato di fatto, vi sono difformità interne. Le difformità consistono nella chiusura di parte del locale cucina con una parete in legno e con la costruzione di un soppalco posto tra la cucina ed il disimpegno d'ingresso con relativa scala in legno di accesso.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

In merito alle regolarizzazioni edilizie, allo stato lo scrivente, non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica e la D.I.A. del 2003 ultima pratica edilizia depositata per l'immobile, può soltanto affermare che lo stato di fatto è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e che gli abusi devono essere rimossi con un costo edile (di rimozione e smaltimento) pari ad euro 1.500,00 c.a.. Si dovrà inoltre redigere una nuova planimetria catastale con un costo stimato in euro 800,00, per identificare l'esatta cantina annessa all'alloggio, avendo appreso in sede di sopralluogo dal condomino Sig. [REDACTED] che sin dai tempi della costruzione lui detiene la cantina associata all'alloggio dell'esecutato e l'esecutato detiene la cantina che è associata al suo alloggio.

Il Sig. [REDACTED] ha inoltre precisato di aver provveduto per quanto lo riguarda a correggere l'errore presso gli uffici del catasto e di aver riportato nella planimetria del suo alloggio la cantina da lui effettivamente detenuta.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Bus 90, 92 e tram 4, fermata metropolitana Isola

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza superstrada Milano - Meda

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito presumibilmente negli anni 50

- struttura: presumibilmente in c.a. e mattoni
- facciate: in klincher e intonaco a civile con zoccolo in pietra
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- 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 rialzato (terra catastale), composta da ingresso, cucina con zona cottura, due camere, bagno, ripostiglio e balcone, e un vano cantina al piano seminterrato.

L'immobile dispone della possibilità di un doppio ingresso dal pianerottolo comune.

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile interno e Via Alserio
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cottura
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o similare e parquet
- infissi esterni: in alluminio con vetri doppi e persiane in legno
- porta d'accesso: in legno del tipo non di sicurezza con bussola in legno
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia



- imp. termico: centralizzato a termosifoni con termovalvole e contabilizzatori
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina (non a norma)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti
- stato manutentivo: scarso

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli legno
- pavimento: grezzo in calcestruzzo
- pareti e plafone: mattoni grezzi
- luce e presa di corrente

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 mura-
ture 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.	70,20	100%	70,20
balconi	mq.	1,70	30%	0,51
cantina	mq.	4,00	25%	1,00
		75,90		72
		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 Milano

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Semicentrale /Pisani, Buenos Aires, Regina Giovanna

Valore mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

prezzo min. 3100,00 / prezzo max. 3800,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 10,00 / prezzo max. 12,70 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza e Lodi

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Settore nord – Lagosta, Staz. Garibaldi

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare:

prezzo min. 2800,00 / prezzo max. 3800,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	72	€ 3.000,00	€ 216.000,00
				€ 216.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore LOTTO	€ 216.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 10.800,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.300,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 7.200,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 195.700,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MILANO via Alserio n. 24 piano: rialzato-S1 foglio 224 particella 246 subalterno 701	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 195.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 156.000,00
<p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

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 e-mail 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, 14 luglio 2019

Timbro e firma



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 10 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. 8 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 29/06/2019 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 4 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 2 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o delle e-mail (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)

