



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

PROCEDENTE: BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP PER AZIONI
ESECUTATO: [REDACTED]

N° RGE 723/2011

data prima udienza comparizione, ex art. 569 pct: 19-07-2018 ore 11.00

GIUDICE ESECUTIVO: dott.ssa Idamaria CHIEFFO

Custode Giudiziario: avv. Cecilia ZANZI

INTERVENUTI: al 13/4/18 nessuno

Lotto: 01 corpo A

via Montebello, 3 (Milano) – immobile al piano Rialzato

Esperto alla Emanuele Bianchi

Codice fiscale BNCMNL62C13F205K

Studio in: via Terragni 31 - 20148 Milano

Telefono: 02-39216114

Fax: 02-700550809

Email: ebianchiarch@gmail.com

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

INDICE ELABORATO PERITALE

Identificazione degli immobili e conformità catastale - pag. 3

Descrizione sommaria (quartiere e zona) - pag. 3

Stato di possesso - pag. 4

Vincoli ed oneri giuridici - pag. 4

Altre informazioni per l'acquirente - pag. 6

Attuali e precedenti proprietari - pag. 6

Pratiche edilizie - pag. 7

Conformità edilizio/urbanistica- pag. 7

Descrizione dei beni - pag. 8

Valutazione complessiva del lotto - pag. 10

Allegati alle CTU - pag. 12



Area urbanistica: residenziale basso traffico locale con discreta possibilità di parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi di supporto alla residenza – non frequenti attività commerciali al minuto; scuole elementari, scuole primarie, spostandosi verso il centro di Cuggiono.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali/produttive

Collegamenti pubblici e privati: Mezzi su gomma (Z620+Z646) da Corbetta (Z649, Z621) da Cornaredo, treni da Malpensa (R28, R27). Da Milano Cuggiono è raggiungibile con il treno R28/R27 più la MM2.

Attrazioni storiche/verde: Ponte di Cuggiono, Parco di villa Annoni, Villa Clerici

3 STATO DI POSSESSO:

A seguito di richiesta inoltrata il 11/03/2018 alla Direzione Provinciale I + II di MILANO sono pervenuti due segnalazioni relative a contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutato e gravanti sui beni in pignoramento: ambo i contratti sono risultati essere non opponibili alla procedura in quanto

Contratto serie 3 del 14-01-2004 n. 106 – stipulato 01/01/2004 risolto naturale scadenza il 31/12/2007 (agli atti Allegati alla CTU);

Contratto n 4929 serie 3 – 2009 – stipulato 30/09/2009 risolto naturale scadenza il 30/09/2003 (agli atti Allegati alla CTU);

Contratto n 2466/3/2005 serie 3 – 2009 – non risulta reperibile nel faldone presso il centro documentale di Roma (comunicazione del 18/04/2018 Prot. 2018/87544)

NB Non si è in grado di esprimere un giudizio in merito

Note sopralluogo: Il sopralluogo/accesso al bene si è svolto il 27/04/2018 in presenza del sottoscritto, del custode giudiziario (avv. Zanzi) e dell'esecutato, che ci hanno mostrato l'appartamento.

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 e non segnalati

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso: /*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura : desunti dal Certificato Notarile del 05/07/20171 ai sensi Art. 567 comma II° c.p.c. prodotto dal notaio Carlo Conti in Monza il 5/7/2011 e verificato con Ispezione n. **T62039 del 09/06/2018** condotta dal sottoscritto CTU nel periodo dall' 01/01/1967 al 09/06/2018.

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscrizione del 23/12/2003 - Registro Particolare 41000 Registro Generale 186414 Pubblico ufficiale notaio ORESTE CIRILLO Rep. 11814/7105 del 18/12/2003 - derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA** Srl con sede in Vicenza CF 00204012430, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare a garanzia di mutuo di euro 195.000 per euro totali 390.000;

4.2.2 Trascrizioni:

PIGNORAMENTO - Nota Trascrizione del 07/03/20171 - Registro Particolare 15004 Registro Generale 25656 Atto giudiziario nn. 1578/20 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** contro [REDACTED] a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA** Srl con sede in Vicenza CF 00204012430, gravante sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, sino alla concorrenza di euro 184.908,53

TRASCRIZIONE del 23/12/2003 - Registro Particolare 109158 Registro Generale 186412 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio 11813/7104 del 18/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/12/2003 - Registro Particolare 109159 Registro Generale 186413 Pubblico ufficiale CIRILLO ORESTE Repertorio 11813/7104 del 18/12/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4.2.3 Annotazioni: nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione Ipotecaria Ispezione n. **T62039 del 09/06/2018** e condotta dal sottoscritto CTU nel periodo dall' 01/01/1997 al 01/01/1967.

4.3 MISURE PENALI

Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è inserito in un condominio. Qui di seguito le informazioni ottenute dall'amm.re "Amministrazione GESTIM, Ossoana, MI, in carica,:

- Spese ordinarie medie annuali: € 1.200

Millesimi : 75,9290

Spese CONDOMINIALI SCADUTE:

Non sono state comunicate spese insolute da parte dell'esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO senza ascensore al piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non è presente ACE o APE al momento del sopralluogo

Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari attuali e precedenti:

a seguito dell'ispezione ipotecaria/visura storica per immobile citata precedentemente, aggiornata al **26/04/2018** e **9/06/2018**, oltre che sulla scorta del Certificato Notarile del 05/07/2017 ai sensi Art. 567 comma II° c.p.c. prodotto dal notaio Carlo Conti in Monza il 5/7/2011 l'esperto ha accertato la successione dei trasferimenti dei beni immobiliari pignorati e la continuità delle loro trascrizioni :

Proprietario attuale (dal 18/12/2003): [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/12/2003 Repertorio n.: 11813 Rogante: CIRILLO ORESTE Sede: PARABIAGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA A MAGENTA IN DATA 29/09/2003 AL N.18 VOL.510 IN MORTE DI EMMA PAPIPINI AVVENUTA IL 30/03/2033 (n. 109157.1/2003) **(refuso Emma Papini ndr)*

- **Proprietari precedente : PAPINI FRANCO** dal 1/7/2003 già proprietario della quota di ½ per successione del padre Papini Primo e per la quota di ¼ per successione alla madre Berra Teresa;
- **Proprietari precedenti: Papini Franco (3/4) + Berra Teresa madre (¼)** per successione della morte della sorella Papini Emma
- **Proprietari precedenti: Papini Franco (1/2) + Papini Emma (1/2) + Berra Teresa madre usufrutto per 1/3** per successione alla morte del padre Papini Primo
- **Proprietario precedente: Papini Primo** per acquisto dalla Gestione Case per Lavoratori con sede in Roma, un appartamento posto al primo piano distinto con il numero di interno 3 edificio B scala A con Aato 21 aprile 1965 n. 30508 di rep. in autentica del notaio Nicola Scorza atti privati 10 maggio 1965 al n. 8754 e trascritto a Milano in data 21 maggio 1965 ai nn. 28387/21257

IN MORTE DI PAPINI PRIMO

Nota 1 la dichiarazioni di successione risulta registrata a Magenta in data 3 novembre 1975 al numero sei volume 307 e trascritta a Milano 2 in data 11 febbraio 1976 ai nn. 5511/4574

Nota 2 non sono state rilevate formalità relative ad accettazione di eredità

IN MORTE DI PAPINI EMMA:

Nota 1: la dichiarazione di successione risulta registrata a Magenta in data 29 settembre 2003 al n.18 vol. 510 e trascritta Milano 2 in data 2 novembre 2004 ai numeri 156789/82474;

Nota 2: l'accettazione tacita di eredità della signora Papini, a favore dei signori Papini Franco e Berra Teresa, risulta trasferita a Milano 2 nota 23 dicembre 2003 nn 186412/109158 in forza di atto in data 18 dicembre 2003 nn. 11813/7104 di repertorio in autentica del notaio Oreste Cirillo

IN MORTE DI TERESA BERRA:

Nota 1: la dichiarazione di successione risulta reg. a Magenta 2 in data 29/11/2003 al n.19 vol 510 e trasc. A Milano 2 in data 2/11/2004 au nn. 156790/82475;

Nota 2: l'accettazione tacità eredità della sig.ra Berra Teresa, a favore del siò Papini Franco risulta trasr. A Milano 2 con nota 23/12/2003 bb. 186413/109159, in forza di atto in data 18/12/2003 ai nn. 11813/7104 di rep. in autentica del Notaio Oreste Cirillo.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il **02/05/2018** è stata richiesta visura degli atti originari (Atti di Fabbrica) all'Ufficio Tecnico del Comune di Cuggiono; al **23/05/2018** ho avuto accesso ai documenti degli Atti di Fabbrica presso il comune stesso. Dopo l'analisi degli elaborati si sono potuti verificare i seguenti documenti:

1. Nulla osta per la costruzione rilasciato il 21.02.1958
2. Estratti del progetto approvato del 21/02/1958 (planimetrie)
3. Certificato di collaudo opere conglomerato cementizio del 29/7/1959
4. Abitabilità del 15.02.1964 relativa all'immobile staggito

Dal confronto della planimetria catastale depositata il **25/05/1960** recuperata il **26/04/2018** non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto rilevato dal CTU al 27/04/2018 il che sta a significare che fino ad oggi dal 1960 non sono state apportate effettive modifiche tali da rendere necessaria un'autorizzazione comunale.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA: SI - si_veda punto precedente**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI**

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Governo del Territorio L.R. 12 del 2005
In forza della delibera:	Deliberazione 47 del 11/05/2017 Comune di Cuggiono
Zona omogenea:	Adozione consiglio Comunale ottobre 2011 agg. Luglio 2012
Strumento urbanistico adottato:	PGT
In forza della delibera:	vedi sopra
Immobile soggetto a convenzione:	/

Se sì, di che tipo?	/
Estremi delle convenzioni:	/
Obblighi derivanti:	Nessun vincolo particolare – Zona Ares 2 – vedi indicazioni “ESTRATTI PGT CUGGIONO + INDICAZIONI AREE” in Allegati alla CTU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **nessuna**

Lotto: 01 corpo A
via Montebello, 3 - Milano – immobile al piano rialzato

8. DESCRIZIONE DEI BENI

Superficie complessiva di circa mq **90,99**

È posto al piano RIALZATO e piano S terra (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: **ante 1967 (1958/60)**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Edificio B Interno 3 scala A (relazione notarile)**

Ha un'altezza utile interna di **285 cm**

L'intero fabbricato è composto da **4 piani** complessivi fuori terra + **1 cantinato**

Categoria: abitazioni di tipo CIVILE (A3)

Stato di manutenzione generale: manutenzione **discreta** del bene specifico, **discreta** del complesso, presenti muffe sugli angoli dell'edificio per presenza di umidità (da indagare);

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione generale solo piccole riparazioni interne da eseguire (*cioè internamente al bene staggito*); andrebbero effettuati minimi lavori di manutenzione ordinaria e ritinteggiatura (*ammaloramenti da non uso*) .

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: vetro singolo, legno , protezione: pvc/materiale plastico , materiale protezione: tapparelle avvolgibili , condizioni: discrete
Portone esterno:	portone a due ante materiale: alluminio vetro smerigliato
Pareti esterne	materiale: estratto da “Descrizione sommaria delle opere” allegata al progetto originario: “strutture verticali: muratura m.g.f. e c.a.-strutture orizzontali: laterizio armato; scale graniglia levigata; materiali gronda; in cemento armato; tipo della copertura: a tetto con marsigliesi; pavimenti: in marmette rivestimento facciata esterna: intonaco plastico color beige con inesti in laterizio in corrispondenza dei balconi/terrazzi. condizioni: discrete - da ripitturare in alcuni punti

- **NB:** in base alle misurazioni in loc, ai disegni allegati alla concessione e ai caratteri tipologici dell'architettura dell'edificio le pareti esterne sono di uno spessore di 25/30). Nessuna indagine invasiva è stata effettuata per determinare lo spessore.

Pavim. interna	Misto: marmette originaria + ceramiche monocottura color mattonne 30 x 30 posate dopo la costruzione; Balcone: ceramiche monocottura beige 8 x 12 Materiale bagno: monocottura 40x40 + rivestimenti in bicottura beige scuro con disegni
Plafoni	materiale: stabilitura pitturata bianco condizioni: mediocri, da ritinteggiare
Porta di ingress	tipologia: porta in legno impiallicciato non blindata
Cantina porta:	tipologia: legno grezzo con chiavistello, N°3
Muri cantina:	cemento armato a vista

Impianti (conformità e certificazioni) NON FORNITE

Impianto elettrico: NON FORNITA

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Ante 1980
Impianto a norma	Da certificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non mostrata
Citofono	SI, presente

Esiste impianto di riscaldamento	SI – Autonomo
Tipologia di impianto	ad irraggiamento, i radiatori alluminio modulari non dotati di valvole di ritenzione e contabilizzatori (autonomo)
Stato impianto	buono
Potenza nominale	/
Impianto a norma	/
Esiste la dichiarazione di conformità	non mostrata
ACS PRESENTE e RISCALDAMENTO	Si presente, Radiant, buono stato Caldaia bitermica per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria 24 kW – da revisionare sebbene in ottimo stato Controllare lo stato e la forma dello scarico fumi, non regolare.



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non mostrata

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	/
Esistenza carri ponte	/

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si sono considerate le superfici lorde calcolando mezzo spessore dei muri condivisi e nel loro intero quelli non confinanti con altre proprietà

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: civile - residenziale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**9.1 Criterio di stima:**

Analogico comparativo, tenendo conto della tipologia del compendio (abitativa, vetustà, finiture e condizioni di conservazione), delle reali caratteristiche costruttive, delle effettive peculiarità del territorio (popolazione e mercato della domanda immobiliare). Si è considerato anche l'effettivo stato di conservazione e cura della struttura e e offerte di beni consimili all'asta.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: indagini di mercato presso agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;
 - Banca dati dell'agenzia del territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare **suburbana – Milano – Cuggiono – Centrale/Centro Urbano - Cod. Zona B1 – Microzona: 0 - Civile/residenziale; Anno 2017 Semestre 2**
 - Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di MILANO della TeMA Cuggiono – compravendita - 1° semestre 2017 – centro/rurale – oltre 40 anni da ristrutturare
 - Borsino Immobiliare aprile 2018 Cuggiono monozonale -
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): come da allegati alla procedura:
- Agenzia Entrate Territorio €/mq 900 – 1.100 - appartamenti economici normali
 - TeMA Osservatorio Immobiliare €/mq 600/800 – 500/700 – appartamenti
 - Agenzia di zona (Cuggiono via Montebello) €/mq 600 – 900 appartamenti
 - Borsino immobiliare €/mq 991 (economico – fascia media) – appartamenti

9.3 Valutazione COMMERCIALE corpi:

A. abitazione[A/3]

% DI CALCOLO	Destinazione	sup lorda	coeff	Sup. reale equivalente di calcolo
	appartamento	86,08	1	86,08
	balconi	5,65	0,25	1,41
	Cantina	17,50	0.20	3,50
	TOTALE abitazione	90,99 lordi		

Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50

Mettratura totale lorda valutata: mq 90,99

Sulla scorta di quanto sopra considerato e soprattutto parametrando valori e stato di conservazione dell'immobile e infine considerando la posizione dell'appartamento rispetto al contesto nel quale è inserito e la sua conservazione, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato mantenersi su una media basata sui valori forniti dalla letteratura di riferimento, attestandosi in linea alle valutazioni di mercato per le condizioni di manutenzione del bene, considerando anche le sporadiche offerte di abitazioni all'asta della zona ed eventuali piccoli ripristini

Valutazione €/mq 800 abitazione

Destinazione	sup . Equivalente	Valore intero medio	Valore di stima arrotondato
Residenziale	90,40	72.792,00	73.000

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come disp. del G.E. (min. 5%)	€ 3.650,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (comunicate dall'amm.re del condominio):	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione impianti fornitura certificazioni	€ 400,00
Totale decurtazioni di cui sopra:	€ 4.050,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Totale di mercato dei immobili	€ 73.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (<i>arr. x difetto</i>) allo stato libero	€ 69.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" – 12% (<i>arr. x difetto</i>)	€ 61.000,00

Data redazione finale:
13-06-2018

L'esperto alla stima
arch. Emanuele Bianchi

10. ALLEGATI ALLA CTU

1. ATTO PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE
 2. ESTRATTI PGT CUGGIONO + INDICAZIONI AREE
 3. PLANIMETRIA CATASTALE E SUPERFICI LORDE CONSIDERATE + MAPPA
 4. ESTRATTI PLANIMETRIE PROGETTUALI 1958
 5. COMUNE CUGGIONO - ABITABILTA - DOCUMENTI VARI
 6. amm.re spese Braghin .pdf
 7. AGENZIA ENTRATE INDAGINI CONTRATTI
 8. PROPRIETA' CUGGIONO XXXXXXXXXX
 9. ISPEZIONE IPOTECARIA BENE DAL 1.1.67 AL 9.6.18
 10. visura storica BENE
 11. VALUTAZIONI PUBBLICATE
 12. ALLEGATO FOTOGRAFICO 723 2011
 13. DICHIARAZIONE 723.2011
 14. LIQUIDAZIONE 723.2011
- Perizia 723.2011 def