

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 872/2015
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro
contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2018 ore 10,30



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 A

Beni in: Pioltello (MI), Via Rugacesio n. 26
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 8, particella 101, subalterno 16

Corpo B

Beni in: Pioltello (MI), Via Rugacesio n. 26
Categoria: C6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio 8, particella 101, subalterno 37

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 127.500,00
da occupato: € 102.000,00

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 email, dava notizia al Creditore precedente dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



LOTTO1

(Appartamento + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pioltello (MI), Via Rugacesio n. 26 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da tre locali oltre servizi con annessa area di corte pertinenziale (giardino).

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

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

Intestati:

Proprietà **1/1 in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **fg. 8 part. 101 sub. 16**

dati classamento: Categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita catastale € 262,10

Indirizzo: Via Rugacesio n. 26, piano T, scala B

1.4. Coerenze

dell'appartamento con annessa area di corte: passaggio comune su due lati, proprietà di terzi al subalterno 5, proprietà di terzi subalterno 17.

CORPO: B

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Pioltello (MI), Via Rugacesio n. 26, box al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

.

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

Intestati:

Proprietà **1/1 i**

dati identificativi: **fg. 8 part. 101 sub. 37**

dati classamento: Categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale € 65,07

Indirizzo: Via Rugacesio n. 26, piano S1

1.4. Coerenze

del box: autorimessa proprietà di terzi al subalterno 38, area di manovra, autorimessa proprietà di terzi al subalterno 36, terrapieno.



2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2018 ore 11,00 con il custode nominato, i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di occuparli.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giuseppe Dente, Notaio in Cesano Maderno (MB) che fa stato fino al 16/06/2015 ed il successivo aggiornamento ipocatastale effettuato dallo scrivente in data 20/10/2018 si evince:

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

☒ **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nulla

☒ **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**

Nulla

☒ **Atti di asservimento urbanistico**

Nulla

☒ **Altre limitazioni d'uso**

Nulla

Eventuali note:

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

☒ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 09/08/2007 ai nn. 132239/36459 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario di durata 30 anni a rogito atto Notaio Arrigo Roveda in data 07/08/2007, rep. 37090/11377, a favore della -

de in , codice fiscale importo ipoteca € . = di cui
. = di capitale, a carico di .

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento (appartamento e box).

Ipoteca giudiziale iscritta il 06/05/2015 ai nn. 41237/6994 per l'importo di € 10.000,00.=, atto Tribunale di Milano del 23/01/2015, rep. 3120, a favore del
un capitale di €

.
Grava sull'immobile oggetto di pignoramento (appartamento e box).

☒ **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 29/05/2015 ai nn. 50865/33751 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 13/04/2015, rep. 14016 a favore di

.

.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 872 / 2015

Pignoramento trascritto il 28/07/2015 ai nn. 75849/50063 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 13/04/2015, rep. 14016 a favore di

-

.

Il presente pignoramento è in rettifica del precedente in quanto indicato come parte contro

📄 **Misure Penali**

Nulla

📄 **Altre trascrizioni**

Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione – pubblico ufficiale Gorgonzola rep. 752/9990 del 19/05/2017, trascritto il 29/06/2017 ai nn 51083/79306.

📄 **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti del 20/10/2018**

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

Si rende necessario variare l'intestazione nella visura catastale in

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

A favore del condominio di Via Rugacesio n. 26 Pioltello ed a carico dell'esecutato risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 2.234,04.= come da seguente dettaglio:

- Rate gestione ordinaria consuntivo 2017/2018 € 1.115,86.=
- Rate gestione ordinaria consuntivo 2018/2019 € 1.118,18.=

Si segnala che nell'assemblea del 12/06/2018 è stato deliberato il rifacimento del tetto con rate scadute e non pagate a carico dell'esecutata pari ad € 686,92.=

Le spese medie annue ammontano ad € 1.180,98.= (cfr dichiarazione 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

Nulla

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Immobile al piano terra con lieve dislivello in prossimità del portoncino d'ingresso

4.4. Attestazione APE:



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 872 / 2015

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con il codice APE n. 151750000780 registrato il 26/11/2008 e valido fino al 26/1/2018.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giuseppe Dente in Cesano Maderno (MB), che fa stato fino al 18/06/2015. si evince:

5.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di

Tribunale di Milano del 18/11/2013, rep. 27120/2013, trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Milano 2 in data 27/12/2013 ai nn. 113467/78337.

5.2. Precedenti proprietari

☞ Al ventennio il bene era di proprietà di e di

☞ Con atto a rogito
lano 2 il 31/07/2001 ai nn. 63375/55136 i Sigg. han-
no venduto a a Milano il 06/07/1962 e a
il bene oggetto di procedura.

☞ Con atto a rogito Notaio Arrigo Roveda in data 07/08/2007 rep. 37089/11376, trascritto a Milano 2 il 09/08/2007 ai nn. 132238/69975 i
venduto a il
bene oggetto di procedura.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

- ☞ Concessione edilizia n. 235/90 del 24.08.1990 per la realizzazione di un edificio residenziale con box al piano interrato
- ☞ Variante in corso d'opera n. 13/92 del 6.02.1992
- ☞ Autorizzazione di Abitabilità n. 8625/92.del 16.04.1992

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultimo stato autorizzato con variante in concessione del 6.02.1992, in quanto la porta di accesso della camera matrimoniale con la mazzetta di tavolato è stata traslata in prossimità del tavolato della camera. Si rileva inoltre che nella planimetria di progetto, variante del 6/02/1962, nella muratura posta a confine con altro alloggio sono rappresentati due varchi (aperture) frutto presumibilmente di un errore grafico.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Gli abusi sono sanabili mediante: deposito presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Pioltello da parte di un tecnico abilitato di una pratica edilizia di sanatoria ed il pagamento di una sanzione.

Costi stimati: euro 1.500,00 per i costi tecnici ed euro 1.000,00 per la sanzione.



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 872 / 2015

La planimetria catastale corrisponde già allo stato di fatto e non necessiterà pertanto di aggiornamento a sanatoria avvenuta.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Pioltello, frazione Rugacesio

Fascia/zona: zona periferica, a circa 2,5 km dal centro di Pioltello

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Supermercato e negozi di prima necessità nel vicino Comune di Segrate.

Principali collegamenti pubblici: passante ferroviario di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: strada provinciale Cassanese - strada provinciale cassanese

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 90

- struttura: pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio
- facciate: intonacata e rivestita in plasticone
- tetto in laterizio e manto in legno e tegole
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo e pianerottolo in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: Buone

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, annesso giardino pertinenziale e box al piano interrato

Appartamento:

- esposizione: unica su giardino pertinenziale
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali
- infissi esterni: serramenti in legno con vetri doppi
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno a battente di tipo commerciale
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo a termosifoni radianti in alluminio e caldaia murale a gas
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m.2,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Box:

- pareti: in blocchetti di cls
- pavimenti: in liscio di cemento
- porta d'accesso: basculante in ferro
- presenza luce e presa
- condizioni: buone



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.	67,00	100%	67,00
giardino	mq.	55,00	10%	5,50
		122,00		73
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	21,00	100%	21,00
		21,00		21
		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



9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2018

Comune: Pioltello (MI)

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

Valore mercato prezzo min. 1500,00/ prezzo max. 1.750,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 5,20(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio di Milano, Monza e Brianza, Lodi

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: periferia (Pioltello)

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

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	73	€ 1.650,00	€ 120.450,00
				€ 120.450,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	21	€ 900,00	€ 18.900,00
				€ 18.900,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 139.350,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 6.967,50
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.370,00
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 127.512,50



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

Pioltello (MI) via Rugacesio n. 26 piano: Terra-S1 foglio 8 particella 101 subalterni 6 e 37.	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 127.500,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	102,000,00
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

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 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 24/10/2018

L'Esperto nominato
Arch. Antonio Papaccio



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 872 / 2015

Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 5 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 7 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19/10/2018 (n. 2 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Regolamento di condominio (n. 13 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
10. Richiesta di accesso agli atti edilizi, concessioni edilizie, agibilità e planimetrie di progetto (n. 7 fogli)
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 procedente e al debitore esecutato

