

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E. : Dott. Giacomo Puricelli

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2214/2014
promossa da: Banca -
contro: -
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/04/2020 ore 9,30



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 Bollate (MI) Via V. Attimo n. 36

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39, particella 285, subalterno 712

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile perché stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione **non opponibile** registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio in data 29.04.2019, data successiva alla trascrizione del pignoramento del 26.02.2015.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 68.000,00

da occupato: € 55.000,00

LOTTO UNICO

(unità immobiliare ad uso abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bollate (MI) Via Vincenzo Attimo n. 36 unità immobiliare ad uso abitazione posto al piano rialzato (terra catastale) composto da un locale, ripostiglio e servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bollate come segue: (cfr all.)

Intestati: ---- Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 39, part. 285, sub. 712**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 60 mq, rendita catastale € 213,04

Indirizzo: Via Vincenzo Attimo n. 36, piano T

Dati derivanti da:

-variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

-variazione nel classamento del 28/3/2009 protocollo n. MI0262491 in atti dal 28/3/2009

-variazione della destinazione del 28/3/2008 protocollo MI0284299 in atti dal 28/3/2008 ufficio/abitazione (n. 21617.1/2008)

Coerenze

dell'appartamento: enti condominiali per tre lati, cortile comune per i restanti lati.

1.4. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate (MI)

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: parchi pubblici, scuola media e materna, mercato rionale, supermercato e centro città di Bollate con negozi a c.a. 500 metri.

Principali collegamenti pubblici: stazione Ferrovie Nord e mezzi di superficie autobus n. 92 di collegamento alla città di Milano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri accessi autostradali per A52 e Tangenziale Nord.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

2.3. Complesso edilizio con tipologia in linea semicircolare composto da più scale, costruito tra il 1992 e 1995. L'edificio, prevalentemente destinato a residenza, si compone di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: c.a. e solai in latero cemento
- facciate: mattoni paramano e intonaci plastici
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone

2.4. Caratteristiche descrittive interne

2.5. Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato (terra catastale), composta da camera, cucina con balcone, ripostiglio e bagno con antibagno.

Corpo A:

immobile:

- esposizione: unica su parte comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in parquet e in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in legno e vetri doppi con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: alluminio o similare
- porte interne: in legno pieno di tipo commerciale a battente e a scomparsa
- imp. citofonico: non rilevato
- imp. elettrico: sotto traccia

- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata nel ripostiglio (prive di conformità)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

2.6. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

nulla

2.8. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/02/2020, l'immobile era occupato da terzi in forza di contratto di locazione non opponibile perché stipulato successivamente alla trascrizione del pignoramento.

Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate di Desio in **data 29.04.2019 (data successiva** alla trascrizione del pignoramento del **26.02.2015)** per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa scaduto in data 30/04/2019 e tacitamente rinnovato per ulteriori anni quattro, sebbene non risulti la proroga presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Milano 2 (**cf. all.**).

L'immobile è considerato libero ai fini della valutazione.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

----- proprietà per la quota di 1/1 dal 04/12/2008, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Carlo Magalli di Milano in data 04/12/2008, rep n 4045/2117, trascritto a Milano 2 in data 29/12/2008 ai nn. 2031116/133080.

Venditore: Cooperativa _____ con sede in Milano.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____, con sede in Milano, giusto titolo ultraventennale.
- Con atto a rogito Notaio Luisa Civita di Milano in data 31/12/1996, rep. 109350/3329, trascritto il 28/01/1997 ai nn. 7053/5571, _____ ha venduto a _____ con sede in Milano il bene oggetto di procedura
- Con atto di fusione per incorporazione Notaio Luisa Civita di Milano in data 14/12/1998, rep. n. 133272/4380, trascritto a Milano 2 il 12/01/1999 ai nn. 2402/1914, il bene oggetto di procedura divenne di proprietà della _____ con sede in Milano
- Con atto di prestazione con trasferimento di diritti Notaio Salvo Morsello di Bollate in data 19/02/2008, rep. n. 56380/23734, trascritto a Milano 2 il 28/02/2008 ai nn. 27167/14694, il bene oggetto di procedura divenne di proprietà della Cooperativa _____ con sede in Milano.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Candore Carmelo di Arcisate (VA) alla data del 04/03/2015, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per nominativi alla data del 11/03/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nn
- **Misure Penali**
nn
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nn
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nn

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria di € 180.000,00 iscritta il 29/12/2008 ai nn. 203117/39071 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Antonveneta Spa con domicilio eletto in Milano – Via Brenta n. 18 – contro _____. Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 06/07/2014, rep. 13292 Ufficiale Giudiziario di Milano trascritto il 26/02/2015 ai nn. 16765/11218 contro _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca _____

- **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta a Milano 2 il 1/3/2012 ai nn. 21595/14455 a favore Fallimento _____ e contro Fallimento _____.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Zucchetti che ha fornito le informazioni che seguono **(cfr all.)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dato non fornito.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 903,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.806,00.

Eventuali spese straordinarie pregresse già deliberate gravanti sull'immobile per € 450,00.

Cause in corso: n. 2 accertamenti tecnici preventivi per alcuni danni cagionati a proprietà private, per cui si renderanno necessari lavori di rifacimento delle facciate.

Eventuali problematiche strutturali: nulla è stato segnalato dall'Amministratore del condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nn

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (cfr all.):

- Concessione edilizia n. 12525 del 23.05.1991 per la costruzione di edifici residenziali plurifamiliari, P.E. 33/91, 1° Variante P.E. 618/92, 2° Variante P.E. 73/93 (lotto 4.2)
- La commissione edilizia in data 5.10.1995 ha approvato l'ultima variante con parere favorevole condizionato
- Non è stato rinvenuto il fine lavori, né il rilascio dell'agibilità
- Permesso di costruire in sanatoria (per opere interne abusive finalizzate al cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio), rilasciato in data 17 dicembre 2007 P.E. C341/04 prot. 60471

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato in data 17.12.2007, per cambio di destinazione da negozio ad ufficio.

Gli abusi consistono nell'avvenuta variazione in data 28.03.2008 della destinazione catastale presso l'ufficio catasto da ufficio ad abitazione in assenza di alcuna pratica edilizia.

Dal sopralluogo effettuato si è inoltre accertato che l'immobile è adibito ad abitazione composta da una camera da letto, cucina, bagno e ripostiglio.

Ad eccezione del bagno con antibagno autorizzato nel titolo del 2007, le altre opere sono abusive.

Le opere sono sanabili previo deposito presso gli uffici comunali da parte di un professionista abilitato di una pratica di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso con opere.

I costi per la pratica di sanatoria sono così stimati:

€ 1.100,00 per oneri secondari, i primari non sembrano dovuti dal colloquio avuto con l'ufficio tecnico, € 516,00 per la sanzione oltre ad un possibile incremento di valore determinato dall'Agenzia delle Entrate fino ad un massimo di € 5.160,00, € 2.000,00 per il tecnico incaricato (il possibile incremento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate non verrà decurtato in quanto non determinabile allo stato).

Ai fini della sanatoria si rileva che la camera da letto non rispetta i requisiti minimi dei rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento d'igiene e quindi si dovrà realizzare un'ulteriore finestra o porta finestra nella camera che potrà essere inserita nella pratica di sanatoria. In alternativa si potrà verificare con l'ufficio tecnico di Bollate la possibilità di realizzare una cabina armadio fissa per ridurre la superficie della camera, ricavando però in questo caso una camera singola e non più matrimoniale e successivamente chiedere la deroga dei requisiti igienico sanitari minimi con aumento al 40% del rapporto minimo previsto per gli aeroilluminanti. Per la prima ipotesi, si ipotizza che i costi per l'apertura di una portafinestra nel serramento esistente nella camera possano essere pari a € 3.000,00.

7.3. Conformità catastale

Dopo il rilascio della sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato in € 700,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,5	100%	52,5
balcone	mq.	3,3	35%	1,2
		55,8		53,7
		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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Bollate (MI)

Fascia/Zona: Centrale/ Centro Urbano

Valore mercato prezzo min. 1000,00 / prezzo max. 1600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,3(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano, Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Centro

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 70,00 / prezzo max. 85,0 (Euro/mq/anno)

riferito ad immobili di almeno 70 mq

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,0	€ 1.500,00	€ 81.000,00
				€ 81.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• Valore LOTTO	€ 81.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.050,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 7.350,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.806,00
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 67.794,00

Bollate (MI) via Attimo n. 36 piano: rialzato foglio 39 particella 285 subalterno 712	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 68.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 55.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Il canone viene ritenuto congruo ai valori di mercato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

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, 18 marzo 2020

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 5 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/03/2020 (n. 2 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 7 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 126 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali)
(n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)