

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2895/2017
promossa da: Condominio Via Armando Spadini 15
Milano
contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2019 ore 11.45



Milano, Via Armando spadini n. 15, Appartamento e cantina

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: Milano Via Armando Spadini n. 15 (catastalmente Via Teano n. 36)

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 15, particella 111, subalterno 18

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 55.000,00.=

da occupato: € 44.000,00.=

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, 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 dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.PP.



Beni in **MILANO (MI)**
Via Armando Spadini n. 15 – scala G - piano: 3°- S1

LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) Via Armando Spadini n. 15 (catastalmente Via Teano n. 15) appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

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

Intestati.

dati identificativi: **fg. 15 part. 111 sub. 18**

dati classamento: zona censuaria 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 46 mq, rendita catastale € 418,33

Indirizzo: Via Teano n. 36, piano 3.

N.B. il locale cantina non rappresentato nella planimetria è identificato in loco con l'interno n. 78 (posto sulla porta).

La cantina, scesi dalla scala comune e preso il corridoio a dx, è la penultima a dx.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: ballatoio comune, vano scala comune, cortile comune, appartamento proprietà di terzi.

della cantina identificata con interno 78: cortile comune, cantina con interno 79, corridoio cantine, cantina con interno 77.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2019, i beni sono stati mostrati allo scrivente dall'esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione

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

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 09/02/2018 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

Eventuali note: la visura catastale non riporta per mero errore del Catasto di Milano il piano cantinato come si evince dall'ultimo atto di compravendita agli atti.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/12/2003 ai nn. 103561/20668 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata 25 anni a rogito atto Notaio Zona Luca di Milano in data 23/12/2003, rep. 12034/5787 a favore di Banca Popolare di Vicenza, con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243, domicilio ipotecario eletto Via Framarin n. 18 Vicenza. Importo ipoteca € 256.000,00 di cui € 128.000,00 di capitale.
Grava sull'immobile oggetto di procedura (appartamento e cantina).

Ipoteca legale iscritta il 23/03/2009 ai nn. 14247/2729 in forza di atto amministrativo del 18/03/2009, rep. 4542/68 a favore di Equitalia Esatri Spa con sede in Milano, codice fiscale 09816500152, domicilio ipotecario eletto Viale dell'Innovazione 1/B, per la complessiva somma di € 72.444,46 di cui capitale € 36.222,23.
Grava sull'immobile oggetto di procedura (appartamento e cantina).

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 28/12/2017 ai nn. 92722/63178 in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 05/12/2017 rep. 46752, a favore di Condominio Via Armando Spadini n. 15, Fabbricato 9, Milano, codice fiscale 95630420156, a carico dell'Esecutato. Grava sull'immobile oggetto di procedura (appartamento e cantina).

- **Misure Penali**

nn

- **Altre trascrizioni**

nn

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti alla data del 5/04/2019**

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 Armando Spadini n. 15 Milano ed a carico dell'esecutato risulta un debito per rate non pagate consuntivo 2017 di € 2.862,35. L'Amministratore Studio Chinè è stato nominato a seguito di provvedimento giudiziario e pertanto non può fornire una stima di spese medie annue in quanto non è in possesso di dati contabili chiari e certi.

Lo scrivente, decurterà dal valore stimato del bene un importo ipotetico di € 3.000,00 che corrisponde ad una stima sommaria delle spese ordinarie degli ultimi due anni.

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:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Francesca Romana Giordano Notaio in Milano (MI) che fa stato fino al 09/02/2018 si evince:

5.1. Attuali proprietari

proprietà per la quota di 1/1 dal 23/12/2003 In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Zona Luca di Milano in data 23/12/2003 rep nn. 12033/5786 trascritto a Milano 1 in data 30/12/2003 ai nn. 103560/66454.

Venditori:

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____ per acquisto con atto in autentica Notaio Valerio Chianese di Pioltello in data 22/11/1989, rep. 39421, trascritto il 06/12/1989 ai nn. 50360/34951
- Con atto a rogito Notaio Quaggia Luciano di Milano in data 14/03/2000, rep. 178644, trascritto il 16/03/2000 ai nn. 13969/9304, la Sig.ra _____ ha venduto a _____ da C_____ il bene oggetto di procedura.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

- L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967, come si evince dalla stessa planimetria catastale agli atti che è stata depositata presso gli uffici



del catasto in data 4/07/1958.

- Lo scrivente ha protocollato istanza in data 23/01/2019 PG 33135/2019, per la visura degli atti di fabbrica ed eventuali modifiche successive, all'ufficio visure del comune di Milano. Alla data odierna, l'ufficio visure del comune di Milano ha messo a disposizione per la consultazione un unico fascicolo che non riguarda il fabbricato oggetto di perizia, ma l'annessa portineria con corpo di fabbrica a parte. Ho provveduto a richiedere all'ufficio visure un'estensione della ricerca e mi riservo, nel caso abbia risposte in merito, di produrre integrazione, diversamente restano ferme le considerazioni espresse in tema di regolarità edilizia e catastale.

6.2. Conformità edilizia/catastale:

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti: il locale cucina è stato separato dal locale pranzo al quale era direttamente collegato mediante la costruzione di una parete con mattoni forati e nel locale cucina è stata demolita una porzione di tavolato per realizzare l'attuale accesso alla cucina dal disimpegno.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Ai fini della regolarità edilizia si deve ripristinare la situazione precedente così come rappresentata nella planimetria catastale con costi edili per demolizioni e costruzioni stimati in euro 2.500,00. Successivamente si dovrà aggiornare la planimetria castale aggiungendo il locale cantina che oggi non è rappresentato graficamente, con costi tecnici e per diritti, stimati in euro 700,00.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

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: autobus 41 e 52 di collegamento alla città e metropolitana M3 Comasina

Collegamento stradale: a circa 700 metri superstrada Mi- Meda

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio in linea con tipologia a ballatoio, di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nella seconda metà degli anni 50.

- struttura: c.a. e mattoni
- facciate: intonacate e tinteggiate
- accesso: portoncino aperto in ferro
- scala interna: a rampe parallele con gradini in cemento
- ascensore: non presente
- portineria: presente a servizio di più stabili
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo popolare, posta al piano terzo, composta da ingresso, cucina con locale pranzo, una camera, due bagni e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune



- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparelle in legno/pvc
- porta d'accesso: legno del tipo non di sicurezza
- porte interne: in legno a battente
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m.2,80 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse / stato originale.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: stato grezzo
- priva di presa e luce interna

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. | 44,00 | 100% | 44,00 |
| balconi | mq. | 2,50 | 30% | 0,75 |
| cantina | mq. | 5,00 | 25% | 1,25 |
| | | 51,50 | | 46 |
| | | 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: Periferica/ Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.650,00 (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: settore Nord/ Affori, Bruzzano

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A4 | 46 | € 1.400,00 | € 64.400,00 |
| | | | | € 64.400,00 |

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|--|-----------------|
| Valore LOTTO | € 64.400,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi | -€ 3.220,00 |
| Regolarizzazioni edilizie/catastali | -€ 3.200,00 |
| Debiti condominiali ultimi due esercizi | -€ 3.000,00 |
| Valore LOTTO al netto delle decurtazioni | € 54.980,00 |

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

| MILANO via Armando Spadini n. 15 piano: 4°-S1 foglio 15 particella 111 subalterno 18 | |
|---|--------------------|
| Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": | € 55.000,00 |
| Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": | € 44.000,00 |
| ----- 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, 7/04/2019

Timbro e firma



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 8 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. 5 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 05/04/2019 (n. 2 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
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 dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

