

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio via D'Apulia n. 13 Milano**

contro:

N° Gen. Rep. **1267/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2018 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico



Esperto alla stima: Arch. Antonio Papaccio
Codice fiscale: PPCNTN65E26G964V
Studio in: Via Cottolengo 5 - 20143 Milano
Email: architetto@studiopapaccio.it
Pec: antonio.papaccio@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via D'Apulia n. 13 - 20125 Milano (MI)

Lotto: unico - Corpo: A

1. Dati Catastali

Foglio 231, particella 94, subalterno 702, Via Nicola D'Apulia n. 13, Milano,
Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 3, piano T, consistenza 5 vani,
superficie catastale 102 mq, rendita catastale € 581,01.

Intestazione:

nato in _____ il _____, codice fiscale _____
proprietà per 1/1.

2. Stato di possesso

Il bene risulta occupato da persone prive di titolo.
L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome del debitore esecutato quale dante causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti: nessuno

5 Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Prezzo da libero: € 143.000,00

Prezzo da occupato: € 114.280,00



**Bene immobile sito in Milano (MI)
Via D'Apulia n. 13
Lotto unico**

Esaminata la documentazione in atti e riscontrata regolarità e completezza, svolti i dovuti accertamenti c/o i competenti uffici, reperita copia dell'atto di provenienza del bene, comunicato al creditore procedente con email del 04/12/2017 ore 22.50, data, ora e luogo dell'inizio delle operazioni peritali, in ottemperanza all'incarico ricevuto ed in risposta al quesito ricevuto dal G.E. rassegna la seguente relazione.

Il giorno 18/04/2018 alle ore 09.30 con l'intervento del custode giudiziario l'immobile pignorato è risultato accessibile, potendo pertanto prenderne visione e scattare le fotografie allegate alla presente relazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo A

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Milano, Via D'Apulia n. 13

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione posta al piano rialzato e sita in Via D'Apulia n. 13 - Milano, composta di tre locali, cucina, bagno e rispostiglio.

Identificato al catasto fabbricati:

intestazione:

nato in _____ codice fiscale _____
proprietà per 1/1.

Note:

l'intestazione al catasto fabbricati non riporta i dati dell'esecutato.

descrizione:

Foglio 231, particella 94, subalterno 702, Via Nicola D'Apulia n. 13, Milano, Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 3, piano T, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita catastale € 581,01.

Note:

Il sub. 702 deriva dal subalterno 1, in seguito a variazione del 20/02/2001 prot. n. 180884 in atti dal 20/02/2001 VAR. DESTINAZIONE SENZA OPERE (N. 8092.1/2001)

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

Via Nicola D'Apulia, appartamento di terzi, cortile comune mapp. 96, proprietà di terzi mappale 95, altro stabile mappale 3 e 92.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: zona periferica con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente miste. La zona è provvista di



urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: la via è posta a breve distanza da viale Monza dove sono presenti numerosi servizi alla residenza, quali farmacie, banche, negozi, asili, scuole materne e strutture sportive.

Collegamenti pubblici (Km): fermata tramviaria n. 1 e bus a poche decine di metri di collegamento alla vicina fermata metropolitana di Pasteur e al centro città.

3. STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo è stato effettuato in data 18.04.2018 ore 09,30 con il Custode nominato Avv. Massimo Panetti. Il bene risulta occupato da persone prive di titolo.

L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome del debitore esecutato quale dante causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura.

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

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 24/04/2001 ai nn. 22664/5109, a favore di Banca Popolare di Intra Soc. Coop. arl, con sede in Verbania, di Lire 1.000.000.000, di cui lire 400.000.000 per capitale, a fronte di mutuo fondiario durata 20 anni, stipulato con atto a rogito Notaio Alessandro Cabizza di Milano in data 12/04/2001, n. rep. 76168/2271

- Ipoteca volontaria a favore di _____ nato _____ il _____ per € 100.000,00 per n. 8 titoli di credito garantiti, derivante da concessione a garanzia di cambiali a rogito Notaio Alessandro Cabizza di Milano del 05/11/2003, n. rep. 105183/3138, iscritta a Milano 1 in data 21/11/2003 ai nn. 92458/17580.

4.2.2. pignoramenti:

- atto di pignoramento Immobiliare del 05/05/2017 n. rep. 20020, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, a favore di Condominio Via D'Apulia 13 Esterno Milano, con sede in Milano, codice fiscale 95537410151 contro _____ nato _____, codice fiscale _____, proprietà per 1/1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 06/06/2017, ai nn. 39550/27047. Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: in data 4/05/2018 è stata effettuata una visura ipocatastale aggiornata per la verifica di ulteriori formalità, nulla rilevando.

4.3. Misure penali: nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: a favore del Condominio D'Apulia 13 Esterno ed a carico dell'esecutato risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 10.396,34.= come da seguente dettaglio:

- rate gestione ordinaria consuntiva 2016/2017 € 6.624,34.= di cui € 4.113,34.= di spese legali
- rate gestione ordinaria preventiva 2017/2018 € 3.772,00.=

Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile: le spese medie annue ammontano ad € 3.600,00.=

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione di Prestazione Energetica: APE n. 1514600883909 valido sino al 24/08/2019

Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato e D.Lgs 42/2004: non specificato

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

codice fiscale

proprietà per 1/1, n forza di atto di compravendita del 19/09/2001, n. rep. 81096/2359 Notaio Alessandro Cabizza di Milano, trascritto a Milano 1 in data 27/09/2001 ai nn. 61057/42583.

Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 12/04/2001 al 18/09/2001, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio AlessndroCabizza di Milano in data 12/04/2001 ai nn. 76167/2270, trascritto a Milano 1 in data 24/04/2001 ai nn. 22663/15331

N.B. Si evidenzia che in data 19/07/2005, ai nn. 53876/29744, è stato trascritto presso Milano 1 un atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Tacchini di Milano del 12/07/2005, n. rep. 48906/5038, mediante il quale il Sig. _____ trasferiva l'immobile oggetto di pignoramento al Sig. _____ nato _____

codice fiscale _____. Detta formalità di trascrizione è stata successivamente annullata con atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 03/11/2010 al n. 78088, annotato presso Milano 1 in data 24/01/2011 ai nn. 3745/558.

E' compresa nella vendita la quota di enti e spazi condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nell'atto di compravendita a firma Notaio Cabizza del 19 settembre 2001 si riporta che la costruzione di quanto in contratto è avvenuta in data anteriore al 1°



settembre 1967 e che non sono state apportate modifiche o cambi di destinazione, ad eccezione della comunicazione fatta al comune di Milano per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione (20/02/2001 PG 39707, riferita alla legge 26/06/1990 n. 165).

Lo scrivente ha protocollato presso lo sportello unico per l'edilizia di Milano in data **22.12.20017** istanza di accesso atti per la visura degli atti di fabbrica ed eventuali modifiche successive. Ma alla data della presente ha ricevuto risposta dagli uffici comunali di Milano di irreperibilità per una pratica del 2002 ma nulla in merito agli atti di fabbrica, nonostante abbia debitamente sollecitato.

7.1 Conformità urbanistico - edilizia

Non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica ove esistenti, lo scrivente può solo esprimere un valutazione tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale agli atti del 20/02/2001, data dell'avvenuta variazione di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile sono state accertate difformità edilizie tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale agli atti consistenti in modifiche interne di tavolati.

Le opere sono sanabili previo deposito da parte di un tecnico abilitato di una scia in sanatoria ed il pagamento di un sanzione con costi complessivi stimati in euro 2.500,00.

7.2 Conformità catastale:

A sanatoria avvenuta si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con costi tecnici stimati in euro 700,00.

Descrizione immobile di cui al punto A

1.Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di abitazione sita in Via D'Apulia n. 13 Milano, composta di cucina, bagno, tre camere ed un ripostiglio.

Eventuali comproprietari: nessuno

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata, presenta una tipologia a torre ed è dotato di ascensore esterno costruito in data successiva all'edificazione, che si presume sia degli anni 50. Lo stabile di cinque piani fuori terra ha un facciata in klincher e intonaco a civile, scale in marmo, pianerottoli in marmette e tetto in tegno e tegole.

L'abitazione oggetto di procedura è posta al piano primo rialzato, dispone di un doppio affaccio sulla via D'Apulia e sulla corte interna, ed è composta da cucina, bagno, tre camere e ripostiglio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **100,00** circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,20 m.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa. Il fabbricato è dotato di ascensore esterno posto nel cortile e nel complesso si presenta in sufficiente stato manutentivo e conservativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITATIVO	Sup. lorda di pavimento	101,00	1	101,00
		101,00		



Accessori

1. non presenti

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali e orizzontale (struttura):	materiale: pilastri in c.a., travi in c.a. e solai in laterizio
Muratura (struttura):	tipologia: muratura
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falda con struttura in legno e tegole
Infissi interni (componente edilizia):	porte in interne il legno e vetro di tipo commerciale, stato insufficiente
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con monovetri e persiane esterni in pvc Condizioni: fatiscenti
Plafoni (componente edilizia):	materiale: intonaco a civile
Pareti (interne):	materiale: forati e mattoni intonacati a civile
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: angolo locale cottura e bagno, materiale: ceramica
Pavimenti : (componente edilizia):	materiale : parquet e ceramica
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portoncino in legno
Impianti:	
Gas (impianto):	tipologia: sottotraccia, a metano condizioni: scarse
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V condizioni: non a norma, funzionante Certificazioni: non conosciute
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: non funzionante Certificazioni: non conosciute
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello cucina Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	Riscaldamento centralizzato e termosifoni in ghisa



Acqua calda sanitaria (impianto);	tipologia: scaldabagno murale Condizioni : scarse Certificazioni: non conosciute
Scala Interna condominiale (componente edilizia);	tipologia: a doppia rampa parallela rivestimento: in marmo Condizioni: sufficienti
Ascensore(impianto)	presente

Stato di conservazione
interna del bene: **Scarso**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione del bene si è proceduto ad una stima a confronto

Il metodo di stima a confronto considera le vendite di immobili simili o sostituibili ed i relativi dati di mercato, e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare è confrontato con le vendite di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato. Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo si determinano gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti, sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene. Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha inoltre tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Il valore del bene come sopra definito, deve essere considerato quindi come il "più probabile valore di mercato" su base estimativa.

8.2. Fonti di informazioni

- Agenzie immobiliari in zona ed osservatori del mercato
- quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre anno 2017 per la zona D 36, periferica/Maggiolina, Leoncavallo, Parco Trotter del Comune di Milano, microzona catastale n. 0 riferita ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale (euro/mq 1.550,00.= /1.950,00.=)
- rilevazione dei prezzi degli immobili della città metropolitana sulla piazza di Milano, pubblicazione n. 51, per il primo semestre 2017 relative ad appartamenti vecchi o da ristrutturare, per la zona: Brianza - Pasteur (euro/mq 1.800,00.= /2.350,00.=).

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto della



particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo:

8.3. Valutazioni corpi

A. Abitazione di tipo economico (A/3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
ABITATIVO	101,00	€ 1.600,00	€ 161.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 161.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	101,00	€ 161.600,00	€ 161.600,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 8.090,00

per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita

- € 7.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

-€ 3.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico

nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – libero – a corpo

Valore dell'immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

arr. € **143.000,00**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto – occupato – a corpo

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato pari al 20%, pertanto:



€143.000,00 x 0,80 = € 114.400,00

Ritenendo di aver esaurientemente risposto alle domande del quesito e di aver adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio ringrazia per la fiducia accordatagli, porge doverosi ossequi e resta a disposizione del G.E. per gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Milano 6 Maggio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 7 fotografie su n. 7 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. 9 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 04/05/2018 e 5/5/2018 (n. 9 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 2 fogli)
8. Richiesta di accesso agli atti per fascicolo edilizio e modifiche interne, risposta irreperibilità modifiche interne (n. 3 fogli)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
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

