**TRIBUNALE DI MILANO**
**Sez. III Civile**
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E 992/2015**
Giudice delle Esecuzioni: Dott. GIUSEPPE FIENGO

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10 luglio 2018 alle ore 13.10

promossa da:
BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA

[redacted]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO
Quadrilocale al piano secondo con cantina al piano interrato
in condominio a est di Milano, in zona Argonne

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 0 236 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

VALORE DI MERCATO.....3
*SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA*.....4
Appartamento con cantina.....5

si completa dei seguenti allegati
all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
all. B) Contratti di locazione
all. C) Fotografie interne ed esterne
all. D) Atto di provenienza
all. E) Certificazione Energetica
all. F) Planimetrie
all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, lì 30 maggio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

## *VALORE DI MERCATO*

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

| | Superficie reale lorda (mq) | Superficie equivalente / commerciale (mq) | | |
|---|---|---|---|---|
| VALORE DI MERCATO del **lotto unico** | 197,95 | 178,51 | € 524.547,12 | |
| *Appartamento con cantina P2-S1* | | | | |
| **VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO** | 197,95 | 178,51 | **€ 524.500,00** | **se libero** |
| ***Appartamento con cantina P2-S1*** | | | *€ 393.375,00* | *se occupato* |
| *(arrotondato per eccesso al centinaio di euro)* | | | | |



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

*SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA*

*(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)*

1. DESCRIZIONE

**LOTTO UNICO**

Composto da

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Indirizzo: Via Mario Giuriati 16 – Milano - 20 129

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 394, particella 660, subalterno 11, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 183 mq, rendita € 1.163,32

2. STATO DI POSSESSO

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

L'immobile risulta disabitato

3. CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Catastale: non conforme

Edilizia: non conforme

Urbanistica: conforme

4. COSTRUZIONE ANTE '67

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Costruzione cominciata antecedentemente al 1 settembre 1967

5. CONTRATTI DI LOCAZIONE

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Non risultano contratti di locazione in essere

6. CREDITORI ISCRITTI

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Creditori Iscritti: - CREDITORE PROCEDENTE:

BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA

C.F. 03 700 430 238

- CREDITORE INTERVENUTO:

CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA

C.F. 00 152 980 215

- CREDITORE INTERVENUTO:

NEMO SPV SRL

C.F. 08 603 960 967

7. ALTRI COMPROPRIETARI

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Nessuno

8. CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI

**- Corpo** - *Appartamento con cantina P2-S1*

Verificata la continuità delle trascrizioni



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

**- Lotto Unico -**

***Appartamento con cantina***

*(informazioni specifiche inerenti)*

**IDENTIFICAZIONE**
**Indirizzo**
Via Mario Giuriati 16 – Milano – 20 129
**Piano**
Piano Secondo e Interrato
**Identificazione catastale**
Comune di Milano
foglio 394, particella 660, subalterno 11
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

**Quota e tipologia del diritto**
[redacted]

Altri comproprietari: Nessuno

**Atto di provenienza e di successione e precedenti proprietari**

[redacted] atto di vendita in Notar Rivani Nicola del 13/12/1994, trascritto il 20/12/1994 ai nn. 44 914/28 775, [redacted]

- [redacted] successione in morte di [redacted]
NOTA: Accettazione di eredità con beneficio d'inventario in Notar Ricci Ezio del 06/03/2012, trascritto 15/03/2012 ai nn. 13 459/9754.

[redacted] successione [redacted] (Uff. Reg. Milano, den. 1674 vol. 9990/12 del 10/12/2012), trascritta l'11/02/2013 ai nn. 7756/5805.
NOTA: Accettazione di eredità con beneficio d'inventario in Notar Ricci Ezio del 06/03/2012, trascritto 15/03/2012 ai nn. 13 459/9754.

Come si legge nell'atto di provenienza, "nella presente vendita è pure compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dello stabile".

- proprietari ante ventennio:
[redacted]



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

**Eventuali acquisti ereditari non trascritti**
Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

**Confini**
Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Rivani Nicola Farolfi:
Confini dell'appartamento: "da est in senso orario: Viale Campania, ragioni [redacted], cortile comune, scala comune e proprietà [redacted]";

## DESCRIZIONE
### Il bene staggito
Il bene staggito è un appartamento sito al piano secondo, composto da quattro locali, cucina e tre servizi igienici ed un vano cantina posto al piano interrato. Esso è sito all'interno di un condominio in via Mario Giuriati.
L'appartamento presenta doppio affaccio ed ha tre balconi, di cui due prospettanti su viale Campania ed uno sul cortile comune.
In sede di sopralluogo è stato pure visionato il solaio che, dalla lettura del rogito sembrerebbe essere pertinenziale all'appartamento; tuttavia dello stesso, visto che non risulta inserito nella consistenza catastale del bene pignorato, non si è tenuto conto nella stima, seppure con disegno a parte si ritiene, per completezza del presente elaborato, di doverne rappresentare la planimetria (all. F).

### Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi
Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in via Mario Giuriati 16, Milano (GPS 45°27'48.60"N 9°13'24.09"E) ed è servito da un corpo scale con ascensore. Si tratta di un edificio degli anni Trenta, in un'area residenziale in zona Argonne.

*Servizi offerti dalla zona:* Farmacia (1,1 km), Poste (450 m), Scuola Elementare Pubblica Cinque Giornate (280 m), Liceo Scientifico Statale Donatelli Pascal (140 m), Liceo Artistico di Brera (500 m), Ospedale Macedonio Melloni (700 m), Esselunga (600 m).
*Principali collegamenti pubblici:* Fermata Autobus 91 e 93 (98 m), Fermata Autobus 90 (140 m), Fermata Autobus 27 (700 m), Fermata Tram 73 e N27 (200 m), Stazione Milano Porta Vittoria linee S1, S2, S5, S6, S13 (450 m).

### Accesso e sopralluogo dell'esperto
L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 18 dicembre 2017, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da via Mario Giuriati, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento.

## STATO DI POSSESSO
### Occupanti e contratti
L'immobile risulta disabitato.
Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori esecutati ha restituito esito negativo.
### Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione
Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; si stima in € 1.200,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

## FORMALITÀ VINCOLI E ONERI
### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.
Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.
Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.
Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

**Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
Iscrizioni:
- ISCRIZIONE N. 57435/11641 del 08/10/2009 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Ricci Ezio del 25/09/2009
A favore: [redacted] urata 10 anni, Ipoteca di euro 1.800.000,00 su:
Abitazione (A/3) in Milano (MI), Via Giuriati Mario n.16, piano 2, in Catasto Fg. 394 part. 660 sub. 11 di vani 8,5

- ISCRIZIONE N. 79277/14596 del 30/12/2011 nascente da Decreto Ingiuntivo n. 2209/2011 del 22/11/2011 - Tribunale di Bolzano
[redacted]
Abitazione (A/3) in Milano (MI), Via Giuriati Mario n.16, piano 2, in Catasto Fg. 394 part. 660 sub. 11 di vani 8,5

- ISCRIZIONE N.11579/1726 del 05/03/2012 nascente da ipoteca in separazione di beni a garanzia di credito
[redacted]
Abitazione (A/3) in Milano (MI), Via Giuriati Mario n.16, piano 2, in Catasto Fg. 394 part. 660 sub. 11 di vani 8,5
Quadro D della nota: Si iscrive ipoteca in separazione di beni ai sensi dell'art.512 e SS sugli immobili [redacted] Il credito derivante da mancato rimborso del finanziamento chirografico e da scoperto di conto corrente.

- ISCRIZIONE N. 16659/2519 del 02/04/2012 nascente da Decreto Ingiuntivo n. 11974/2012 del 29/03/2012 – Tribunale di Milano
[redacted]
1/2 di abitazione (A/3) in Milano (MI), Via Giuriati Mario n.16, piano 2, in Catasto Fg. 394 part. 660 sub. 11 di vani 8,5.

Pignoramenti:
- TRASCRIZIONE N. 26287/18790 del 19/05/2015 nascente da pignoramento n. 16942 del 30/04/2015 – Ufficiali Giudiziari Tribunale di Milano



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

A favore: Banco Popolare Società Cooperativa con sede Verona (C.F.: 03 700 430 238)

[redacted]

## CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

### Conformità catastale

In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si segnala la presenza di un gradino che rialza la quasi totalità della superficie di circa18 cm e di cui non è stato possibile accertare la conformità per quanto segnalato nel paragrafo seguente (conformità edilizia).
Si segnala differente posizionamento della porta del bagno sito in fondo al corridoio rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.
Si segnala infine l'errata indicazione in scheda catastale dell'altezza della cantina.

Per quanto sopra, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale.

Quanto sopra potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati, redatto a seguito di risoluzione della difformità edilizia. Di ciò, si è tenuto conto nella stima.

### Conformità edilizia

Si dichiara che la costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Atti di fabbrica
  Atti n. 99 148
  Cat. 9 serie 1
  anno 1930
- Licenza di abitabilità
  Licenza n. 1034
  data 7/10/1930
  Atti n. 99 148/16 154

Nonostante le indagini catastali ed il sopralluogo abbiano rilevato che i lavori di rimaneggiamento dello stato originario dell'immobile siano stati eseguiti, rispetto a questi non è stato possibile visionare documentazione presso gli uffici tecnici comunali, i quali hanno dichiarato irreperibili alcune pratiche edilizie con comunicazione che si allega (all. F).

D'altra parte, i debitori esecutati non sono stati in grado di fornire documentazione comprovante la legittimità dello stato edilizio rilevato.

Dal confronto tra quanto rilevato e la documentazione che è stato possibile visionare, si rileva uno stato edilizio diverso da quello autorizzato, e si è quindi costretti a dichiarare la non conformità edilizia e la necessità di Permesso di Costruire in Sanatoria (totale o parziale).
Dei costi di tale eventuale risoluzione della difformità si è tenuto conto nella stima, anche nell'eventualità di procedere con opere edilizie per la parzialità della sanatoria.

### Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

## SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale, è stato possibile determinare in € 8.123,28 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 340 €/mese.

- Alla stesura della presente relazione, la situazione contabile della proprietà risultava in regola, pertanto non vi sono spese condominiali insolute.

- Millesimi di proprietà: 70,280/1000

## ALTRE INFORMAZIONI

**Attestazione Prestazione Energetica**

Dagli accertamenti effettuati presso l'amministrazione condominiale risulta l'esistenza di APE registrato di cui si allega copia. (all. E)

**Certificazioni impianti**

Non ne è stata fornita dai debitori esecutati.

**Accessibilità**

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Caratteristiche costruttive**

*Appartamento*

Ristrutturato con finiture di pregio

Infissi esterni in PVC e/o metallo con tapparelle elettriche

Presenti doppi serramenti sul lato prospiciente Viale Campania

condizioni: buone

Infissi interni in legno

condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle e parquet

condizioni: buone

Rivestimenti in piastrelle e intonaco

condizioni: buone

Impianti

- Citofonico: audio
- Riscaldamento: condominiale
- ACS: caldaia a gas (non è stato possibile verificarne il funzionamento per mancanza di fornitura)
- Idrico: funzionante
- Elettrico: non è stato possibile verificarne il funzionamento per mancanza di fornitura.
- condizionamento: canalizzato

*Cantina*

Porta d'ingresso in ferro

condizioni: discrete

Rivestimento in cemento a rustico

condizioni: scarse

NOTA: In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di usuali impianti condominiali che attraversano l'unità.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile.



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

### Calcolo della superficie dell'immobile

| Destinazione | Superficie reale lorda (mq) | Coefficiente Mercantile | Superficie equivalente / commerciale (mq) |
|---|---|---|---|
| Superficie principale (appartamento) | 171,37 | 1,00 | 171,37 |
| Balconi | 9,75 | 0,30 | 2,93 |
| Cantina | 16,83 | 0,25 | 4,21 |
| | **197,95** | | **178,51** |

### Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire.
Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio
Periodo: Semestre 1 - Anno 2017
Zona: D12 - Milano Periferica/PIOLA, ARGONNE, CORSICA
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo: Ottimo
Valore di mercato min (€/mq): 2.150,00
Valore di mercato max (€/mq): 2.650,00

Dati pubblicati da TeMA - Camera di Commercio di Milano
rilevazioni 2° sem 2016;
Zona 36: Argonne - Corsica
Tipo di destinazione: Appartamenti recenti (entro 30 anni) ristrutturati, epoca e di pregio
Valore di mercato min (€/mq): 1.900,00
Valore di mercato max (€/mq): 3.200,00

Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un
Valore di mercato (€/mq): **3.200,00**



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366

## Valore complessivo lordo

| Destinazione | Superficie reale/potenziale (mq) | Superficie equivalente/ commerciale (mq) | Valore per metro quadro | Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni |
|---|---|---|---|---|
| Appartamento con cantina | 197,95 | 178,51 | € 3.200,00 | € 571.232,00 |

## Valore di mercato

| Descrizione | Quota /coefficiente | correzione | valore |
|---|---|---|---|
| Diritto e quota | 1/1 | 0 | € 571.232,00 |
| Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi. | 5% | - € 28.561,60 | € 542.670,40 |
| Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario | € 8.123,28 | -€ 8.123,28 | € 534.547,12 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale: | € 10.000,00 | -€ 10.000,00 | € 524.547,12 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario | 0 | 0 | € 524.547,12 |
| **VALORE DI MERCATO del lotto unico** *Appartamento con cantina P2-S1* | | | **€ 524.547,12** |



Firmato Da: MAZZEO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f90af5847e48e4a5a6310a92a19366