

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**Esecuzione IMMOBILIARE RGE 2093/2017**

creditore procedente: **UNICREDIT SPA (tramite DOBANK SPA)**  
creditore intervenuto: ---  
debitori eseguiti: ---  
Giudice Esecutore: **Dott. ssa Simona Caterbi**  
custode: **Avv. Gloria Varsallona**

udienza ex art. 569 c.p.c.: **09/10/2018 ore 11:00**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**APPARTAMENTO + CANTINA**  
**LOTTO UNICO**

**Tecnico incaricato: Arch. Francesca Cortesi**

*iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 14024*

*Iscritta all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13194*

*C.F. CRTFNC75R54A859W – P.IVA 04550710968 – mobile: 347.2609672*

*e-mail ordinaria: [architetto.cortesi@gmail.com](mailto:architetto.cortesi@gmail.com) e-mail PEC: [cortesi.14024@oamilano.it](mailto:cortesi.14024@oamilano.it)*



collaborativo. Il sig. \_\_\_\_\_ i dichiarato di occupare il bene insieme alla moglie, la sig.ra \_\_\_\_\_, eseguita, ed al figlio. Si produce il certificato contestuale (**all. 7**).

## 2.2. Esistenza contratti di locazione registrati

La scrivente ha presentato istanza all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione registrati che abbiano ad oggetto il bene pignorato e gli eseguiti o uno di essi quali danti causa, ottenendo risposta negativa (**all. 8**).

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Antonio Trotta che fa stato fino al 27/10/2017 a cui si rimanda (**all. 9**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **da-a all. 10-13**), risulta quanto segue:

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

- **domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
nessuna
- **convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale**  
nessuna
- **atti di asservimento urbanistico**  
nessuno
- **altre limitazioni d'uso**  
nessuna

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

#### Ipotecche volontarie

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 15/02/2007 ai nn. 11789/2587

a favore di:

BANCA PER LA CASA S.P.A.

con sede in Milano, via Tortona 33 c.f. 13263030150

contro:

nata in \_\_\_\_\_

nato in \_\_\_\_\_

capitale di € 185.000,00 a garanzia di € 370.000,00 della durata di anni ventinove, in forza di atto del 9/02/2007 n. 234015/24375 di repertorio a rogito Notaio SILOCCHI Maurizio di Milano, gravante sul diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura.

**NOTA:** il mutuo fondiario e l'ipoteca sono indicati sull'immobile di via Ripamonti n. 286/2 Milano, toponomastica precedente all'attuale, ovvero via Fra Riccardo Pampuri n. 4 Milano.

#### Ipotecche giudiziali

nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22/09/2017 ai nn. 65896/44498 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 10/08/2017 rep. 31119

a favore di:  
UNICREDIT SPA  
con sede in Roma, c.f. 00348170101

contro:

nato in

**NOTA:** il pignoramento di cui sopra indicava un errato foglio catastale ovvero il foglio 362 (errato) in luogo del foglio 632 (corretto), come indicato nel quadro D della nota di trascrizione in rettifica del pignoramento.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 28/06/2018 ai nn. 51749/36099 in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 21/03/2018 rep. 7888

a favore di:  
UNICREDIT SPA  
con sede in Roma, c.f. 00348170101

contro:

nata in  
sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura.

nato  
sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà del bene oggetto della presente procedura.

▪ **Misure penali**

nessuna.

▪ **Altre trascrizioni**

Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 29/01/2018 ai nn. 6247/4068 in forza di Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità riguardante il bene oggetto di procedura

a favore:  
soggetto 1:

soggetto 2:

soggetto 3:

soggetto 4:

contro:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi (**da-a all. 10-13**) alla data del 31/08/2018 e rispetto alla certificazione notarile, che fa stato fino al 27/10/2017 (**all. 9**), risulta l'ulteriore nota di cui sopra (**all. 13**);

**3.3. Eventuali note/osservazioni**

nessuna.

---

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

---

**4.1. Spese di gestione condominiale**

su richiesta della sottoscritta lo studio di amministrazione ha fornito la situazione contabile degli eseguiti rispetto al bene pignorato, ricevendo il seguente resoconto, cui si rimanda per maggiori dettagli (**all. 14-15**):

- spese medie ordinarie annue di gestione immobile stimate in circa:	€ 1.900,00
- spese ordinarie gestione 2017/2018:	€ 1.895,07*
- approvata gestione straordinaria centrale termica (con assemblea del 9/02/2018)	
- morosità pregressa al 3/05/2018 (inclusa gestione in corso)	€ 8.951,74

\* nella decurtazione delle spese condominiali sul valore di stima del bene, è stato moltiplicato per due annualità e detratto l'importo della gestione 1/05/2017-30/04/2018.

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per 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 del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**4.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali**

Non rilevati.

**4.3. Attestazione APE**

il bene oggetto della presente procedura risulta censito al catasto energetico con Attestato di Certificazione Energetica n. 15146 – 028174/10 registrato il 31/10/2010 e valido fino al 31/10/2020 (**all. 16**).

**4.4. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

---

**5. PROVENIENZA**

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Antonio Trotta che fa stato fino al 27/10/2017 a cui si rimanda (**all. 9**), eseguite ulteriori verifiche e ispezioni ipotecarie dalla scrivente (mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **da-a all. 10-13**), risulta quanto segue:

**5.1. Attuali proprietari**

dai sigg.

proprietà in ragione di **1/4**

diritto di proprietà in ragione di **1/4**

diritto di proprietà in ragione di **1/4**

diritto di proprietà in ragione di **1/4**

## 5.2. Precedenti proprietari

Si rilevano le seguenti provenienze:

- ai sigg.

nele il bene oggetto della presente procedura era pervenuto in virtù di successione legittima in morte di sa nata ( dichiarazione di successione registrata a Milano il 25/08/2006 al n. 1417 e trascritta il 23/09/2006 ai nn. 80134/48651.

- alla sig. ra il bene oggetto della presente procedura era pervenuto con atto di compravendita del Notaio LAPIDARI Emilio di Milano in data 20/02/1964 rep. n. 424611, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 26/02/1964 ai nn. 11949/9634 da LO BIONDO Salvatore nato a Monreale il 21/03/1928.

Risulta trascritta in data 29/01/2018 ai nn. 6247/4068 accettazione tacita di eredità, atto del Notaio SILOCCHI Maurizio rep. 234014 del 09/02/2007 (**all. 13**).

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

### 6.1. Pratiche edilizie

documentazione visionata presso il competente ufficio del Comune di Milano (**all. 18**)

- Licenza Edilizia del 14/07/1950 atti 74159/10446/1950, concessa al richiedente sig. Berettini, opere autorizzate: costruzione di n° quattro fabbricati di quattro piani fuori terra ad uso abitazioni;
- Licenza Edilizia del 26/07/1955 atti 44479/10333/1955, concessa alla richiedente Coop. Edificatrice Universal s.r.l., opere autorizzate: modifica opere autorizzate con licenza in atti atti 74159/10446/1950 (ovvero licenza di cui sopra);
- Licenza di Occupazione n. 349 (LOTTO A) del 16/06/1959 atti 121434/26744/1958, con decorrenza dal giorno 2/01/1956;

### 6.2. Conformità edilizia

al sopralluogo il bene risultava conforme all'ultimo titolo edilizio.

### 6.3. Conformità catastale

al sopralluogo il bene risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 27/05/2008.

### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

## 7. DESCRIZIONE DEL BENE

---

### 7.1. Breve descrizione della zona

Comune di Milano  
 fascia/zona: periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA  
 tipologia prevalente: abitazioni civili  
 destinazione: residenziale  
 zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 collegamenti alla rete autostradale: nelle vicinanze (5 km) della A51 Tangenziale Ovest Milano  
 mezzi pubblici: tram 24 Vigentino-Duomo (fermata via Ripamonti-via Chopin).

### 7.2. Caratteristiche dell'edificio

Comune di Milano, via Fra Riccardo Pampuri n. 4 (precedente toponomastica: via Ripamonti n. 286/2), edificio costituito da 4 piani fuori terra.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato, solai in latero-cemento;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: ingresso pedonale e carraio da via Pampuri, area esterna parti comuni, portoncino di accesso all'edificio in vetro e ferro;
- androne: pavimento marmette di graniglia;
- scale: alzate e pedate rivestite in marmo, pianerottoli in marmette di graniglia;
- ascensore: non presente (presente servoscala);
- servizio di portineria: non rilevato;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

### 7.3. Componenti edilizi specifici: finiture e impianti dell'appartamento (all. 19)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, composto da due locali oltre servizi, un balcone e cantina di pertinenza.

- esposizione: doppia, sud-est;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: di tipo a battente in legno e vetro;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento di tipo centralizzato con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia marca Junkers posta in cucina;
- servizio igienico: dotato lavello, vasca, vaso igienico, bidèt, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,90 m circa;
- pareti: intonacate a civile e tinteggiate;
- rivestimenti: in cucina fino ad h sottopensili, in bagno ceramica fino ad h 1,60m circa;
- pavimenti: in ceramica;
- balconi: 1, raggiungibile dalla camera;
- condizioni generali: discrete (si segnalano tracce di umidità sul plafone della cucina);

La cantina: scendendo le scale a sinistra, pavimento in battuto di cemento, dotata di punto luce.

**NOTA:** come evidenziato nel verbale di sopralluogo (**all. 6**), la scrivente ha visionato la cantina in uso all'appartamento che **non corrisponde** alla cantina abbinata all'appartamento sulla planimetria catastale. Si segnala inoltre che le coerenze indicate sul titolo di provenienza (**all. 17**) sono riconducibili alla cantina graficizzata nella planimetria catastale; ne consegue che è presumibile sia in atto un uso errato delle cantine. Si veda all. 18, foglio 9, in cui è segnata con retino tratteggiato la cantina usata e con retino pieno la cantina abbinata all'appartamento.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata confrontando la pianta catastale ed il rilievo metrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	mq lordi	coefficiente	Superficie omogeneizzata
appartamento	60,00	100%	60,00
balconi (n. 1)	3,50	30%	1,05
cantina	10,00	25%	2,50
	73,50		63,55
			<b>arr. 64,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti.

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 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

### 9.3. Parametri estimativi:

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)

periodo: 1° semestre 2017 e 2° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA

tipologia prevalente: abitazioni civili

destinazione: residenziale

valori di mercato per abitazioni economico stato conservativo normale

(€/mq): da 1.500,00 fino a 1.700,00 (1° semestre 2017)

(€/mq): da 1.500,00 fino a 1.650,00 (2° semestre 2017)

Rilevazione prezzi degli immobili per Milano e Provincia - TeMa – Territori, Mercati e Ambienti S.c.p.a, azienda della Camera di Commercio di Milano

Periodo: 1° semestre 2017

Comune: Milano

fascia/zona: Ripamonti-Vigentino

Valori di mercato per appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

(€/mq): da 1.700,00 fino a 2.000,00.

**9.4. Valutazione:**

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	64	1.750	€ 112.000,00

**9.5. Adeguamenti e correzioni della stima:**

• Valore	€ 112.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.600,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.790,00
Valore al netto delle decurtazioni	€ 102.610,00

**9.6. Prezzo base d'asta:**

Ciò premesso la scrivente assegna alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza incluse le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata al sopralluogo, tenendo conto dell'assenza di garanzie per vizi (esprimendo riserva relativamente all'esistenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un mero sopralluogo visivo) e tenendo conto della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene:

**MILANO via Fra Riccardo Pampuri n. 4 - appartamento al piano 1 con cantina di pertinenza**  
foglio 632, particella 31, subalterno 710

**Prezzo di vendita del bene nello stato di "libero":** € 103.000,00  
Prezzo di vendita del bene nello stato di "occupato": € 88.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene;  
**valutazione a corpo e non a misura**

**10. CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non ricorre il caso.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 09.09.2018

*l'esperto nominato*



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1** nomina dell'esperto e del custode, quesito conferito all'esperto
- all. 2** giuramento dell'esperto
- all. 3** estratto mappa
- all. 4** planimetria catastale
- all. 5** visura storica catastale
- all. 6** verbale di sopralluogo
- all. 7** certificato contestuale
- all. 8** resoconto Agenzia delle Entrate
- all. 9** certificazione notarile
- all. 10** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 11** ispezione ipotecaria per nominatvo (c.f. GVRHLN66R63Z216A)
- all. 12** ispezione ipotecaria per nominatvo (c.f. GVRJWO62B07Z216N)
- all. 13** ispezione ipotecaria nota accettazione tacita eredità
- all. 14** resoconto amministrazione preventivo-consuntivo 2016\_17
- all. 15** resoconto amministrazione estratto conto
- all. 16** facsimile attestato certificazione energetica ACE-1514602817410
- all. 17** regolamento di condominio
- all. 18** titolo di provenienza
- all. 19** accesso atti edilizi
- all. 20** rilievo fotografico

*Attestazione invio perizia alle parti*