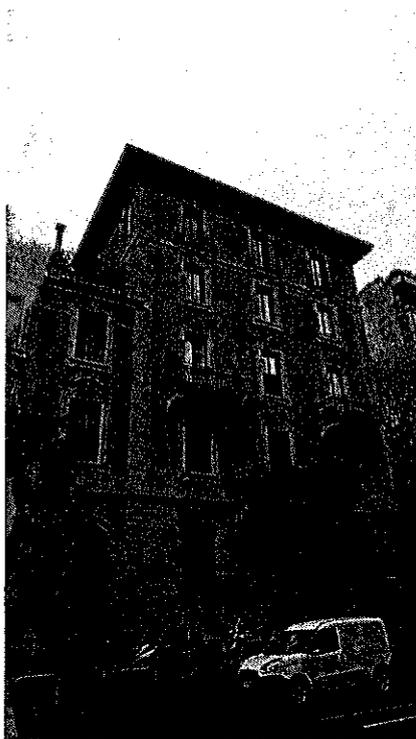


TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli
LOTTO 1

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 2080/2016
promossa da:
contro:
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2018 ore 10,00



Milano , Via San Vittore n. 39 - appartamento

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 LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano, Via San Vittore n. 39

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 384, particella 223, subalterno 836 con uso esclusivo dell'annesso pianerottolo sub. 876

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso al locatore [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate Dp Monza e Brianza U.T. Monza il 20/01/2015.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 322.000,00

da occupato: € 257.680,00

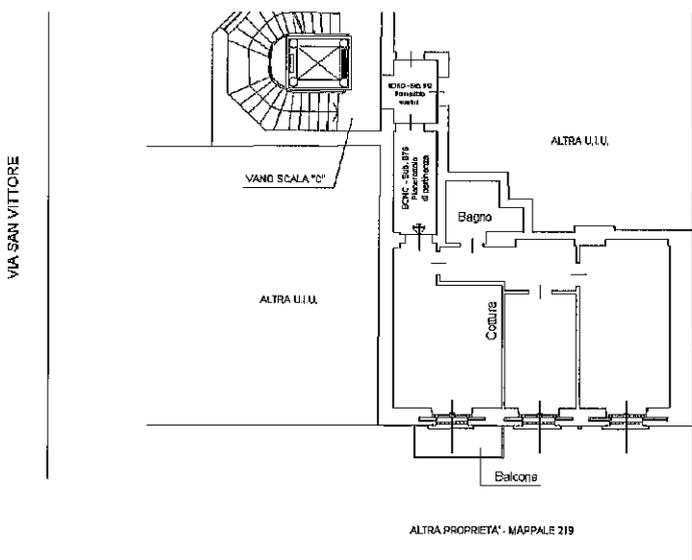
ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore precedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

Beni in **MILANO (MI)**
Via San Vittore n. 39 - piano: secondo - scala: C

LOTTO1

(Appartamento)



PIANTA PIANO SECONDO

H= 3.30 Mt

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano(MI) Via San Vittore n. 39 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da due locali, servizi e un balcone oltre all'uso esclusivo dell'annesso pianerottolo.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: **fg. 384, part. 223, sub. 836** (abitazione)

dati classamento: categoria A/2, zona censuaria 1, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 mq, rendita catastale € 1.328,59

Indirizzo: Milano, Via San Vittore n. 39, piano 2, scala C

Dati derivanti da:

variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Dati derivanti da:

variazione nel classamento del 7/11/2013 prot. MI0589567 in atti dal 07/11/2013 Variazione di classamento (n.135770.1/2013)

Dati derivanti da:

variazione del 7/11/2012 prot. N. MI0800332 in atti dal 7/11/2012- Fraz-fus-cambio uso-Ampliam (n. 90796.1/2012) con soppressione delle seguenti unità foglio 384, particelle 221, 222, 223 sub. 811, 225, 226, 247, 223 sub.812.

N.B. all'immobile compete l'uso esclusivo dell'annesso pianerottolo identificato al catasto fabbricati al fg 384, part. 223, sub.876: bene comune non censibile – pianerottolo ad uso esclusivo del sub. 836, piano secondo, scala C.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario

Appartamento di terzi, pianerottolo sub. 836, appartamento di terzi, altra proprietà mappale 187, altra proprietà mappale 219.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/04/2018 alle ore 9.00, i beni sono stati mostrati allo scrivete dal locatore [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli in forza di contratto di locazione.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta in essere un contratto di locazione per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa. Il contratto è stato stipulato in data 01/12/2015, con decorrenza dal 01/01/2015 al 31/12/2020 (data trascrizione pignoramento 09/09/2016), rinnovabile alla scadenza per ulteriori sei anni, per l'importo di € 12.000,00 annui oltre spese condominiali annue di € 4.000,00 salvo conguaglio. Si precisa che il contratto di locazione fa riferimento solo al subalterno 836 e non menziona il pianerottolo sub. 876 che è in uso esclusivo all'appartamento.



3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti e da ricerche effettuate dallo scrivente presso i competenti uffici pubblici si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
nulla
- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
nulla
- **Atti di asservimento urbanistico**
Atto di asservimento di pertinenzialità dei posti macchina meccanizzati nei piani interrati a favore delle unità immobiliari ad uso abitativo di Via San Vittore 37 e 39 di proprietà [redacted] **Incluso il bene oggetto di perizia sub. 836**), a seguito di scrittura privata a firma Notaio [redacted] [redacted] del 6/12/2012 rep. [redacted] [redacted] 362' registrato a Milano 4 il 12/12/2012 n. 22422 serie 1T (cfr all.)
- **Altre limitazioni d'uso**
nulla

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

- **Iscrizioni**
 - Ipoteca volontaria** iscritta il 15/07/2009 [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio [redacted] di Milano in data 15/06/2009 [redacted] importo ipoteca € [redacted] di capitale, frazionamento in quota del 14/01/2013, nn. [redacted] per l'importo di [redacted]. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.
 - Ipoteca volontaria** iscritta il 13/11/2012 ai nn. [redacted] derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario durata anni 7, a rogito atto Notaio [redacted] data 08/11/2012, [redacted] di capitale, frazionamento in quota del 14/01/2013, nn. [redacted] per l'importo di [redacted] di capitale. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.
- **Pignoramenti**
Pignoramento trascritto il 09/09/2016 [redacted] in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 13/07/2016 [redacted] a carico dell'Esecutato. Grava sul bene oggetto di perizia e su altri beni relativi al lotto n. 1 ed al lotto n. 3 della presente relazione.
- **Misure Penali**
nessuna
- **Altre trascrizioni**
nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate) alla data del 20/06/2018 non rilevando ulteriori gravami (cfr all.).

3.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

A favore del Condominio di Milano, Via San Vittore n. 37, risultano rate scadute e non pagate per un totale di € 2.171,31.= come da seguente dettaglio (cfr all.):

- rate gestione ordinaria 2016/2017 € 1.065,80.=
- rate gestione ordinaria 2017/2018 € 1.105,51

Le spese medie annue ammontano a circa € 1.100,00.=

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

Nulla

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

4.4. Attestazione APE :

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146 - 052267/ 12 del 29/11/2012 classe Energetica **C** con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 84,16 kWh/m²a

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione ipotecaria in atti si evince:

5.1. Attuali proprietari

██████████ proprietà per la quota di 1/1 dal 15/06/2009, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio ██████████ in data 15/06/2009, ██████████ trascritto a Milano I in data 15/07/2009 ██████████
 Venditore ██████████

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████
- Con atto a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena in data 27/05/1999 ██████████ trascritto il 25/06/1999 ai nn. ██████████ con sede ██████████ ha venduto a ██████████ il bene oggetto di procedura

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie rinvenute presso il sito online del Comune di Milano:

Lo stabile è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 76168 rilasciata dal Comune di Milano il 12/10/1925, cui ha fatto seguito in data 30/04/2018 il certificato di abitabilità n. 751.

Lo stabile negli anni successivi è stato oggetto di diverse modifiche e cambi di destinazione con il rilascio di diversi titoli edilizi sino all'anno 2007.

Nell'anno 2009 l'attuale proprietà, contro cui muove la procedura, rileva l'intero stabile da cielo a terra con cortile e accessori del civico n. 37 di Via San Vittore destinato ad uso uffici e porzioni immobiliari ubicate ai piani interrato, terreno rialzato e al piano secondo del fabbricato adiacente posto al civico 39 di Via San Vittore collegato al civico 37 da portici e corfili comuni.

Successivamente lo stabile è stato oggetto di risanamento conservativo, con traslazione di slp con frazionamento interno e cambio di destinazione d'uso per i piani 1°,2°,3° e 4° da direzionale a residenziale e ripristino della destinazione originaria residenziale per il piano 5° in forza dei seguenti titoli :

D.I.A. del 29/03/2010 PG 251584/2010

D.I.A. IN VARIANTE DEL 23/12/2010 PG 993970/2010

S.C.I.A. IN VARIANTE DEL 5/10/2012 N. 625384/2012

S.C.I.A. IN VARIANTE DEL 2/11/2012 N. 703400/2012

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE DEL 17/12/2012 PG 818303/2012

Non risulta agli atti del comune alcuna richiesta di agibilità.

Nell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] viene indicato che lo stabile ricade in ambito di salvaguardia ambientale ed è inoltre presente un vincolo archeologico ai sensi della Lgs 42/2004. Il vincolo archeologico necessita del nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici per eventuali opere che prevedano scavi nel sottosuolo.

N.B. Lo scrivente ha protocollato in 29/01/2018 istanza di accesso agli atti edilizi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Milano PG 44244 e alla data di deposito della presente perizia, nonostante i ripetuti solleciti inviati alla responsabile dell'ufficio (cfr att.) non ha potuto consultare gli atti richiesti e quindi non può attestare la regolarità edilizia del bene e si riserva pertanto di produrre integrazione se potrà avere accesso ai documenti comunali.

6.2. Conformità edilizia/catastale

In merito alla conformità edilizia lo scrivente ha già precisato che, non avendo potuto consultare le pratiche edilizie indicate al punto precedente, non può attestare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia. Lo stato di fatto dell'appartamento è comunque difforme dall'ultima planimetria catastale agli atti in quanto la porta di ingresso dell'alloggio è stata spostata all'inizio del pianerottolo in uso esclusivo annettendolo al bene e nello stato di fatto il pianerottolo è divenuto il disimpegno dell'alloggio e un tutt'uno con l'alloggio stesso.

In merito alla conformità catastale si rileva che la superficie indicata nella visura catastale è difforme in eccesso dalla reale superficie dell'alloggio, si rende necessario procedere alla rettifica.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Lo scrivente non ha potuto consultare gli atti edilizi e quindi non può attestare la regolarità edilizia del bene e si riserva di produrre integrazione se gli uffici comunali gli consentiranno di visionare gli atti richiesti. In quanto al pianerottolo in uso esclusivo che nello stato di fatto è stato annesso all'alloggio, si precisa che la porta deve essere spostata all'inizio del pianerottolo così come rappresentata nella planimetria catastale agli atti. I costi edili da sostenere per lo spostamento della porta si stimano pari ad euro 2.500,00, circa. Per la correzione della superficie catastale indicata nella visura si stima un costo di euro 100,00.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Centrale/Porta Ticinese, Porta Genova, Via San Vittore

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili e Signorili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Nella Via San Vittore è presente l'Ospedale San Giuseppe, alcuni istituti e a brevissima distanza supermercati e negozi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 500 mt fermata Santambrogio MM

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3, Km accessi autostradali e tangenziale

7.2. Caratteristiche dell'edificio

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1925

- struttura: si presume in mattoni pieni e solai in latero cemento
- facciate: intonaco a civile tinteggiato
- accesso: portoncino in ferro e vetri
- scala interna: a rampa unica con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento

Abitazione di tipo civile, posta al piano secondo, composta da due camere, pranzo con cucina a vista, bagno, balcone e uso esclusivo di pianerottolo al piano.

Appartamento:

- esposizione: singola su cortile interno
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta
- pavimenti: in parquet in tutto l'alloggio
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno a pannello pieno laccato bianco
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè serie sospesi e doccia
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato conservativo e manutentivo.

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.	62,20	100%	62,20
balconi	mq.	3,00	30%	0,90
		65,20		63
		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 2017

Comune: Milano

Fascia/Zona: Centrale / VIA SAN VITTORE

Valore mercato prezzo min. 5.200,00 / prezzo max. 7.000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 14,00 / prezzo max 21,00 (Euro/mq x mese)

Rilevazione dei prezzi degli immobili della città metropolitana di Milano

Periodo: 1° semestre 2017

Zona: Cerchia dei bastioni – **San Vittore**

valore di compravendita prezzo min. 5.000,00 / prezzo max. 7.000,00(Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 550,00 / prezzo max. 800,00 (Euro/mq/anno)

9.4. Valutazione LOTTO 1



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	63	€ 5.500,00	€ 346.500,00
				€ 346.500,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 346.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 17.325,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 2.600,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.000,00

Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni **arr. € 322.000,00**

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

MILANO Via San Vittore n. 39, piano 2°
 foglio 384 particella 223 subalterno 836 con uso esclusivo dell'annesso pianerottolo sub. 876

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero": € 322.000,00

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato": € 257.600,00

 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

Ricorre il caso e sia il canone che il rimborso delle spese condominiali vengono ritenuti congrui.

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. e 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 26 giugno 2018

Timbro e firma



ALLEGATI COMUNI LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

1. Atto di provenienza del bene (n. 25 fogli)
2. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
3. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 20/06/2018 (n. 9 fogli)
4. Richiesta di accesso agli atti per fascicolo edilizio, modifiche e solleciti (n. 11 fogli)
5. Elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa (n. 6 fogli)
6. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
7. Attestazione di avvenuto invio della perizia al credito precedente, al creditore intervenuto e al debitore esecutato

ALLEGATI LOTTO 1

1. Rilievo fotografico (n. 7 fotografie su n. 6 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Visura catastale storica dell'unità immobiliare e dei subalterni soppressi (n. 17 fogli)
4. Atto di asservimento (n. 12 fogli)
5. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
6. Contratto di locazione (n. 9 fogli)

