

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott. Giuseppe Fiengo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **1471/2017**
promossa da: **Unione Banche Italiane S.P.A.**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **08/05/2018 ore 12,30**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F205I
Partita IVA: 07007420156
Studio in: MILANO via Astolfo 29
Telefono: 0270608210
Cell. 3355927010
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: Cuppini.4195@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **71** particella **89** subalterno **18**

Detenzione del bene

Occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

4+4 dal 01/11/2015 al 31/10/2019 registrato il 23/10/2015 al N. 0981 serie 3T (copia contratto fornita dall'occupante il bene).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 137.000,00

da occupato: € **116.000,00**

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".

In accordo col Custode Giudiziario il bene è stato visionato in data 30/03/2018.



Beni in **MILANO (MI)**
via Don Bartolomeo Grazioli n. 4 piano: 2-5

LOTTO 1

(Appartamento + solaio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Don Bartolomeo Grazioli n. 4 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da due locali oltre servizi, un balcone nonché vano pertinenziale di solaio posto al piano quinto.

1.2. Quote e tipologia del diritto

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 71 part. 89 sub. 18**

dati classamento: A/3 zona cens. 3; classe 2; vani 4; sup. catastale 73 mq; rendita € 382,18

Indirizzo: via Don Bartolomeo Grazioli n. 4 piano: 2-5;

1.4. Coerenze

In contorno a partire da nord, salvo errori e come meglio in fatto.

dell'appartamento: cortile, altra proprietà, scale, altra proprietà, via Don Grazioli, altra proprietà.

del solaio: via Don Grazioli, altro solaio di terzi, corridoio di accesso, altro solaio di terzi.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/03/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivente da terzo che lo occupa.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Ag. Entrate non ha ancora fornito risposta, tuttavia l'occupante il bene

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) che fa stato fino al 01/08/2017 si evince: **(all. 3)**

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
nessuna



- **Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale**
nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico**
nessuno
- **Altre limitazioni d'uso**
nessuno

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 il 10/06/2010 ai nn. 34607/7609 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Romanelli Luca Saverio in data 04/06/2010 rep. 707/655
a favore BANCO DI BRESCIA S.P.A. con sede in Brescia (BR) c.f. 03480180177
Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale.
Contro l'esecutato
Grava sull'intero bene
Debitore non datore di ipoteca:

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 1 il 30/06/2017 ai nn. 46691/31794 in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 17/06/2017 rep. 22468
a favore di UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano c.f. 06132280964
contro:
Grava sull'intero bene

- **Misure Penali**

nessuna

- **Altre trascrizioni**

nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 4)**

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

Nessuna

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

- L'Amministratore del condominio, interpellato in perito, comunica quanto segue **(all. 5)**
- Spese annue circa 1.950,00 euro
 - Debito gestione 2016/17 euro 1.764,35 debito gestione 2017/18 euro 1.952,57
 - Non sono state deliberate spese straordinarie
 - Millesimi proprietà: 48
 - Si allega regolamento
 - Si allega convenzione per muro
 - E' in corso un piano di rientro per debiti pregressi nei confronti di una ditta fornitrice del servizio di riscaldamento.



Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore dello stabile, 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

nessuno

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

4.4. Attestazione APE (all. 6)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-003072/13 del 01/02/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 177,19 kWh/m²a

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia (PV) che fa stato fino al 01/08/2017 si evince (all. 3)

5.1. Attuali proprietari

- con compravendita a rogito notaio Romanelli Luca Saverio Felice del 4/6/2010 al n. 706/654 di rep. trascritto a Milano 1 il 10/06/2010 ai nn. 34606/22063

5.2. Precedenti proprietari

- Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto, era di proprietà
virtù della compravendita a rogito notaio Giacosa del 9/7/1968 n. 39830 di rep trascritto a Milano il 30/7/1968 ai nn. 48247/36108;
- con successione in morte di
apertasi in data 13/05/1997, denuncia presentata dall'Ufficio del Registro di Milano il 12/4/2000 al n. 10635/97 trascritta a Milano 1 il 21/11/2000 ai nn.
;
- con successione in morte di
denuncia presentata
;
- con successione in morte di
;



NOTE:

- con l'atto di compravendita
- non risultano accettazioni tacite e/o espresse dell'eredità

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 7)

- Licenza per Opere Edilizie n. 3005 del 10/12/1952 atti 95190/19711/1952
- Licenza di Occupazione n. 190 del 20/02/1957 atti 142835/30651/1955
- Estratto disegno planimetria di progetto

Il bene risulta conforme alla planimetria di progetto fatta eccezione per una lieve difformità nel favolato divisorio tra le due camere.

Si ritiene che tale difformità sia stata operata in fase di costruzione posto che la scheda catastale del 1955 riporta già lo stato attuale.

Si ritiene quindi che non siano necessarie pratiche edilizie in sanatoria.

6.2. Conformità edilizia/catastale (all. 1)

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale del 26/02/1955.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie

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: di superficie e a 450 mt fermata Affori MM 3

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,9 Km svincolo Cormano/Bresso Tangenziale Nord di Milano

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano terreno adibito a negozi, costruito negli anni '50 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: piastrelle in clinker fino al primo piano indi intonaco giallo milano;
- accesso: portone carraio su strada in metallo e vetri indi portoncino;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;
-

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 8)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucina, bagno e un balcone.

Un vano solaio al piano sottotetto.



Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha 1,70 circa ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo o in ceramica;
- infissi esterni: in legno con finitura a smalto bianco e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura smalto bianco e riquadrature in vetri;
- 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 e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: con numerosi elementi dell'epoca della sua costruzione parzialmente ammalorati dal tempo (serramenti).

Solaio:

- diviso dagli altri solaio e con porta di accesso in listelli di legno a guisa di cancellata;
- pavimento: battuto di cemento;
- soffitto: tegole marsigliesi a vista.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione fra la pianta catastale (**all. 1**) 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.	71,20	100%	71,20
balcone	mq.	3,60	30%	1,08
solaio h >1,50	mq.	7,80	25%	1,95
		82,60		74
		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: periferica/Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 / prezzo max. 2.300,00Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4.8 / prezzo max. 7,5 Euro/mq x mese)

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2017

Zona: Pellegrino Rossi-Affori-Bruzzano

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

valore di locazione prezzo min. 50 prezzo max. 75 (Euro/mq/anno)

9.4. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	74	€ 1.900,00	€ 140.600,00
				€ 140.600,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO 1	€ 140.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.030,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.716,92
Valore LOTTO 1 al netto delle decurtazioni	€ 129.853,08

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO 1

MILANO via Don Bartolomeo Grazioli n. 4 piano: 2-5 foglio 71 particella 89 subalterno 18	
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
----- 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

Si ritiene congruo il canone di locazione attualmente corrisposto.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC 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 li: 17/04/2018



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale (ff. 5)
- 2) Richiesta contratto di locazione a AG. Entrate e contratto di locazione fornito dall'occupante (ff. 13)
- 3) Relazione notarile (ff. 5)
- 4) Elenco sintetico formalità (aggiornamento) (ff. 2)
- 5) E-mail Amministratore per debiti condominiali (ff. 21)
- 6) Facsimile certificato ACE (ff. 2)
- 7) Atti edilizi (ff. 6)
- 8) Fotografie (ff. 4)
- 9) Nomina e quesito (ff. 9)
- 10) Giuramento dell'esperto (ff.1)

