

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile
G.E.: Dott.ssa Idamaria Chieffo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **2525/2017**
promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI BARLASSINA SOC. COOP. P.A.**
contro: **[REDACTED]**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/11/2018 ore 10,20**



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

LOTTO 1

Dati Catastali

Beni in: MILANO
VIA DON GIUSEPPE ANDREOLI n. 9 piano: T;
Categoria: **C1** [negozi e botteghe]
Dati Catastali: foglio **95**, particella **159**, subalterno **2**.

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso a terzi.

Contratti di locazione in essere

Sì – scadenza 30/06/2019 - canone annuo 4.200,00 € + spese

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 38.000,00

da occupato: € 33.000,00

LOTTO 2

Dati Catastali

Beni in: MILANO
VIA DON GIUSEPPE ANDREOLI n. 9 piano: T;
Categoria: **C1** [negozi e botteghe]
Dati Catastali: foglio **95**, particella **159**, subalterno **5**.

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso a terzi.

Contratti di locazione in essere

Sì – scadenza 15/11/2021 – canone annuo 7.800,00 € + spese

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 92.000,00

da occupato: € 79.000,00

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 ai successivi punto "5-16".

Lo scrivente ha potuto accedere ai luoghi ed effettuare i rilievi metrici e fotografici in data 13/10/2018.

Beni in **MILANO (MI)**
via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T

LOTTO 1

(negoziò)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Don Giuseppe Andreoli n. 9, negozio di un vano.

1.2. Quote e tipologia del diritto

[REDACTED]

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

Intestati: Proprietà 1/1

[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 95 part. 159 sub. 2**

dati classamento: cat. C/1 classe 2, consistenza 15 mq. Sup. Cat. Tot. 23 m². rendita 279,66

Indirizzo: Milano (MI) via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T

1.4. Coerenze

A partire da nord in senso orario: via Andreoli; androne comune; scala comune; altro negozio.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/10/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete da terza persona che li occupa con titolo ed ha fornito il contratto di locazione che si allega **(all. 2)**.

La durata della prima locazione prevista dal contratto è dal 01/07/2007 al 30/06/2013 rinnovabile ogni 6 anni pertanto la **prossima scadenza sarà il 30/06/2019**.

Il canone pattuito è di 4.200,00 €/anno oltre spese, aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla Legge della variazione ISTAT.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Ag. Entrate riferisce che il contratto risulta regolarmente registrato in data 11/07/2007 al n. 010049 serie 3 **(all. 2)**.

Per quanto sopra si ritiene il contratto opponibile alla procedura.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale in atti **(all. 3)** a firma del Conservatore dei RR.II. di Milano 1 Dott. Francesco Giardino che fa stato fino al 20/11/2017 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

//

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria ai nn. 19671/3031 del 18/04/2014

per concessione a garanzia di mutuo totali € 600.000,00 di cui 300.000,00 € per capitale.
a favore INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

contro [REDACTED] – TERZO DATORE DI IPOTECA- nato [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni

e contro [REDACTED]

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Ipoteca giudiziale** ai nn. 7998/1353 del 06/02/2017

Derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Torino (TO) rep. 811 del 25/01/2017 di € 100.000,00 di cui capitale 74.561,59

a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma (RM) c.f. 00348170101,

contro [REDACTED]

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Ipoteca giudiziale** ai nn. 27815/4705 del 20/04/2017

Derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Monza (MB) rep. 2467 del 29/03/2017 di € 68.000,00 di cui capitale € 52.727,01 interessi € 12.259,02 e spese € 3.013,97

a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma (RM) c.f. 00348170101,

contro [REDACTED]

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Pignoramento immobili** ai nn. 77023/52303 del 02/11/2017

Atto giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA) rep. 9442 del 16/10/2017

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOC. COOP. P.A. sede Barlassina (MI) c.f. 01434500151

contro [REDACTED]

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

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

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato con restrizione sull'immobile pignorato (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Il Comune di Milano con lettera del 13/06/2018 Progr. 16487/2018 e PG 268453/18 del 18/06/2018 comunicava che nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2004/2014.

6.3. Conformità catastale e regolarizzazione:

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 28/02/1979.

7. DESCRIZIONE DEL BENE

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano via Andreoli n. 9

Fascia/zona: periferica - /BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

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: n.n.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3.8 Km A4 MI-TO svincolo di Cormano.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 8)

Stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a negozi; costruito nei primi anni del '900.

- Struttura: in mattoni
- Facciate: intonaco
- Ingresso: portone in metallo e vetri;
- Scale: //;
- Ascensore://.
- Portineria: non presente.
- Condizioni dello stabile: buone.

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti del negozio (all. 8)

Il negozio si compone di un locale con una vetrina su strada;

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in ceramica;
- infissi esterni: impennata in alluminio anodizzato con vetri singoli e serranda in metallo;
- infissi interni: porta di servizio in legno con finitura a smalto;
- imp. citofonico: //;
- imp. elettrico: esistente sottotraccia;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: tramite A.C. con pompa di calore ed uno split interno;
- servizio igienico: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,60 circa.
- Condizioni: ottime, recentemente arredato.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra 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
negozio	mq.	20,7	100%	20,7
		20,7		20,7
		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 1
- Uffici del registro 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: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,0 / prezzo max. 10,0 (Euro/mq x mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	20,7	€ 2.000,00	€ 41.400,00

€ 41.400,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 41.400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 2.070,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 490,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	<u>€ 38.840,00</u>

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MILANO via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T foglio 95 particella 159 subalterno 2	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 38.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 33.000,00
<p>-----</p> 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

Il canone di locazione attualmente applicato risulta congruo

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

Beni in **MILANO (MI)**
via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T

LOTTO 2

(negoziò)

12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

12.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Don Giuseppe Andreoli n. 9, negozio di un vano.

12.2. Quote e tipologia del diritto

[REDACTED]

12.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 9)

Intestati: Proprietà 1/1

[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 95 part. 159 sub. 5**

dati classamento: cat. C/1 classe 4, consistenza 30 mq. Sup. Cat. Tot. 38 m². rendita 757,64

Indirizzo: Milano (MI) via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T

12.4. Coerenze

A partire da nord in senso orario: via Andreoli; altro negozio.; cortile comune; altro negozio.

13. DETENZIONE DEL BENE

13.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/10/2018 i beni sono stati mostrati allo scrivete da terza persona che li occupa con titolo ed ha fornito il contratto di locazione che si allega **(all. 10)**.

La durata della prima locazione prevista dal contratto è dal 16/11/2011 al 15/11/2017 rinnovabile ogni 6 anni pertanto la **prossima scadenza sarà il 15/11/2023**.

Il canone pattuito è di 7.800,00 €/anno oltre spese, aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla Legge della variazione ISTAT.

13.2. Esistenza contratti di locazione

Ag. Entrate riferisce che il contratto risulta regolarmente registrato in data 20/11/2011 al n. 3368 serie 3T **(all. 10)**.

Per quanto sopra si ritiene il contratto opponibile alla procedura.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale in atti **(all. 11)** a firma del Conservatore dei RR.II. di Milano1 Dott. Francesco Giardino che fa stato fino al 20/11/2017 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

//

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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria ai nn. 19671/3031 del 18/04/2014

per concessione a garanzia di mutuo totali € 600.000,00 di cui 300.000,00 € per capitale.
a favore INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158

contro

in regime di separazione dei beni

e contro

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Ipoteca giudiziale** ai nn. 7998/1353 del 06/02/2017

Derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Torino (TO) rep. 811 del 25/01/2017 di € 100.000,00 di cui capitale 74.561,59

a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma (RM) c.f. 00348170101,

contro

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Ipoteca giudiziale** ai nn. 27815/4705 del 20/04/2017

Derivante da Decreto ingiuntivo – Tribunale di Monza (MB) rep. 2467 del 29/03/2017 di € 68.000,00 di cui capitale € 52.727,01 interessi € 12.259,02 e spese € 3.013,97

a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma (RM) c.f. 00348170101,

contro

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Pignoramento immobili** ai nn. 77023/52303 del 02/11/2017

Atto giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio (VA) rep. 9442 del 16/10/2017

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA SOC. COOP. P.A. sede Barlassina (MI) c.f. 01434500151

contro

per la piena proprietà.

grava su entrambi gli immobili pignorati

- **Misure Penali**

//

- **Altre trascrizioni**

//

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 12)**

La scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato con restrizione sull'immobile pignorato (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

rilasciato.

Il Comune di Milano con lettera del 13/06/2018 Progr. 16487/2018 e PG 268453/18 del 18/06/2018 comunicava che nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2004/2014.

17.3. Conformità catastale e regolarizzazione:

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 28/02/1979.

18. DESCRIZIONE DEL BENE

18.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano via Andreoli n. 9

Fascia/zona: periferica - /BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

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: n.n.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3.8 Km A4 MI-TO svincolo di Cormano.

18.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 16)

Stabile di tre piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a negozi; costruito nei primi anni del '900.

- Struttura: in mattoni
- Facciate: intonaco
- Ingresso: portone in metallo e vetri;
- Scale: //;
- Ascensore://.
- Portineria: non presente.
- Condizioni dello stabile: buone.

18.3. Componenti edilizi specifici ed impianti del negozio (all. 16)

Il negozio si compone di un locale con una vetrina su strada oltre a un retro e un wc;

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimento: in ceramica;
- infissi esterni: impennata in alluminio anodizzato con vetri singoli e serranda in metallo;
- infissi interni: porta di servizio in legno con finitura a smalto;
- imp. citofonico: //;
- imp. elettrico: esistente sottotraccia;
- imp. idrico: esistente sottotraccia;
- imp. termico: tramite caldaietta murale installata nel retro negozio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale di cui sopra;
- servizio igienico: presente dotato di lavabo e tazza;
- altezza dei locali: m. 3,60 circa.
- Condizioni: discrete.

19. CONSISTENZA

19.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 9**) 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
negozio	mq.	49,1	100%	49,1
		49,1		49,1
		mq. lordi		mq. commerciali

20. STIMA

20.1. 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.

20.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Uffici del registro di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano

20.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2018

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/BOVISA, BAUSAN, IMBONATI

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.250,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7,0 / prezzo max. 10,0 (Euro/mq x mese)

20.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	49,1	€ 2.000,00	€ 98.200,00
				€ 98.200,00

20.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 98.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.910,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 490,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	<u>€ 92.800,00</u>

20.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

MILANO via Don Giuseppe Andreoli n. 9 piano: T foglio 95 particella 159 subalterno 5	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 92.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 79.000,00
----- Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

21. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente applicato risulta congruo

22. 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: 21/10/2018

All. 101 ff.



ALLEGATI

LOTTO 1

- 1) Documentazione catastale (ff. 5)
- 2) Contratto di locazione (ff. 13)
- 3) Estratto Iscrizioni/Trascrizioni (ff. 10)
- 4) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 2)
- 5) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali (ff. 1)
- 6) Atto di Provenienza (ff. 11)
- 7) Atti edilizi (ff. 5)
- 8) Rilievo fotografico (ff. 2)

LOTTO 2

- 9) Documentazione catastale (ff. 5)
 - 10) Contratto di locazione (ff. 5)
 - 11) Estratto Iscrizioni/Trascrizioni (ff. 10)
 - 12) Indice sintetico aggiornato delle formalità ipotecarie (ff. 2)
 - 13) E-mail a Amministratore informativa spese condominiali (ff. 1)
 - 14) Atto di Provenienza (ff. 11)
 - 15) Atti edilizi (ff. 5)
 - 16) Rilievo fotografico (ff. 3)
-
- 17) Nomina e quesito del G.E. (ff. 9)
 - 18) Giuramento dell'esperto nominato (ff.1)