

INDICE ARGOMENTI TRATTATI			
	RR Inizio OO.PP. e Accesso ai beni	pag.	3
	Acquisizione del titolo di provenienza	pag.	3
Punto 1)	Accesso ai beni	pag.	3
Punto 2)	Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima	pag.	3
Punto 3)	Descrizione dei beni	pag.	4
Punto 4)	Stato di possesso	pag.	5
Punto 5)	Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ...	pag.	5
Punto 6)	Formalità che saranno cancellate a cura della Procedura	pag.	5
Punto 7)	Regolarità edilizia/urbanistica/catastale	pag.	6
Punto 8)	Certificazioni	pag.	6
Punto 9)	Consistenza e Valutazione	pag.	6
	Indice allegati	pag.	8

Riferimenti Catastali

Appartamento

Milano (MI) via Lorenteggio n. 203 piano 2-S1

fg. 509 - part. 48- sub. 31;

zona cens. 3; cat. A/4; cl. 4 consistenza vani 4,5; rendita € 499,67

Proprietà

Quota indivisa

Stato occupativo

L'immobile non risulta locato

Valutazione intero compendio immobiliare

- € 154.000,00 libero per l'intera quota
- € 131.000,00 occupato per l'intera quota

Impedimenti alla vendita

Non noti



Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini, con studio in Milano, Via Astolfo n. 29, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (*all. 1*) per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli, allegato agli atti, ed altresì alla presente relazione (*all. 2*).

Comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (*all. 3*)

Come da mandato ricevuto dal Giudice lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., ha dato notizia al Debitori ed al Creditore dell'incarico ricevuto dal G.E. e dell'inizio delle operazioni peritali.

La raccomandata inviata al Creditore è stata regolarmente recapitata e ritirata come certifica la cartolina di ricevuta di ritorno allegata alla presente perizia mentre le cartoline di ricevuta di ritorno delle raccomandate inviate agli esecutati, allo stato, non sono ancora ritornate allo scrivente

Acquisizione del Titolo di Provenienza (*all. 4*)

Lo scrivente ha provveduto a trarre copia conforme del titolo di Provenienza presso il Notaio che ha redatto l'atto.

Detta copia è allegata in copia semplice nella presente relazione ed in copia conforme all'originale in fascicolo separato.

I dati specifici dell'atto sono riportati al successivo "punto 2".

1. Accesso ai beni.

Il giorno comunicato nella RR l'esperto nominato ha avuto accesso ai luoghi ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.

2. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

Descrizione analitica

Appartamento di civile abitazione sito in Milano (MI) via Lorenteggio n. 203 scala "D" piano secondo composto da due locali oltre cucina, servizi e un balcone oltre a un vano cantina al piano seminterrato.

Riferimenti Catastali (*all. 12*)

Appartamento

Milano (MI) via Lorenteggio n. 203 piano 2-S1

fg. 509 - part. 48- sub. 31;

zona cens. 3; cat. A/4; cl. 4 consistenza vani 4,5; rendita € 499,67

Coerenze/confini

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

Appartamento: vano scala e pianerottolo comuni, cortile, appartamento di terzi, cortile;

Cantina: corridoio comune, cortile, cantina di terzi, corridoio comune.



Estremi Atto di Pignoramento (all. 5)

Il pignoramento colpisce il 100% del diritto di piena proprietà

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 in data 19/09/2012 nn. 47172/34803

in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 29/06/2012 rep. 12706

a favore di ADRIANO FINANCE S.R.L. sede Roma (RM) C.F. 09646141003

contro KI AN nato a Sri L EE) il 1

C.F. K 20

e contro KE ATt ato a Sri 26/07/1979 C.F.

Kk

Estremi Atto di Provenienza: (all. 4)

Compravendita del 21/10/2005 rep. 17294/10989 rogante Dott.ssa Carla Francesca Fantoni Notaio in Milano (MI), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 27/10/2005 ai nn. 81646/46282.

Vendono: B li Gi ra e Bo li Pie

3. Descrizione del compendio immobiliare

Caratteristiche della zona

In Milano zona Periferica/GIAMBELLINO, TIRANA, FRATTINI.

La tipologia edilizia prevalente in zona è composta da abitazioni civili con numerosi esercizi commerciali e terziario avanzato nelle immediate vicinanze; accesso al sistema autostradale a circa 4 Km. svincolo SP vigevanese della Tangenziale Ovest di Milano.

Caratteristiche dell'edificio (all. 11)

Immobile di cinque piani f.t. oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine.

Costruito negli anni '50 è parte di un più ampio insediamento immobiliare di edifici costruiti dall'IACP.

- Struttura: c.a. e mattoni.
- Facciate: intonaco verniciato.
- Accesso: da cancello posto nella recinzione su strada, indi cortile comune ed infine portone in metallo e vetri.
- Androne: pavimento in tozzetti di marmo posati ad opus incertum.
- Pareti: intonaco verniciato
- Scala: a rampe parallele con gradini in marmo.
- Citofono: presente
- Ascensore: non presente
- Portineria: presente (centralizzata)
- Condizioni generali dello stabile: ottime

Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all.11)

L'appartamento, sito al secondo piano è composto da: corridoio d'ingresso, cucina, due stanze, bagno ed un balcone.

Caratteristiche:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h oltre porte ed in zona cucina fino ad h sottopensile;
- pavimenti: in ceramica.
- porta d'accesso: non blindata
- serramenti esterni: in legno verniciato di colore bianco vetri singoli e tapparelle avvolgibili
- porte interne: in legno verniciato bianco con riquadratura centrale in vetro;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato (con altri stabili) e con termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in cucina;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- altezza dei locali: mt. 2,85 circa
- Condizioni generali: appartamento in buono stato con alcuni elementi dell'epoca della costruzione. Necessita di imbiancatura.

La cantina è posta al piano seminterrato e dotata di una finestra, ha porta in legno, pareti a civile e pavimento in battuto di cemento

4. Stato occupativo

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato da persone che hanno dichiarato di essere i familiari dei proprietari.

Esistenza di contratti di affitto (all. 6)

Come si evince dalla e-mail ricevuta dall'Agenzia delle Entrate a seguito d'interpello dello scrivente, nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione in cui gli'Esecutati sia danti causa.

5. Vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Formalità e/o oneri:

Dalla certificazione notarile, prodotta dal Ricorrente e presente in atti, a firma del Dott.ssa Maria Urti Notaio in Giussano, che qui si allega (all.7) e che fa stato fino al 17/12/2012 non risultano gravami che resteranno a carico dell'acquirente.

Debiti Condominiali: (all. 8)

Interpellato in tal senso dallo scrivente, l'Amministratore del Condominio, fino al momento della stesura della presente relazione, non ha fornito risposte.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore 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 di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. Formalità che saranno cancellate a cura della Procedura

Dalla certificazione notarile, prodotta dal Ricorrente e presente in atti, a firma del Dott.ssa Maria Urti Notaio in Giussano, che qui si allega (all.7) e che fa stato fino al 17/12/2012 si evince quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta 27/10/2005 n. 81647/19609 a favore BANCA INTESA S.pA con sede a Milano (MI) C.F. 00799960158 - mutuo euro 152.000,00 ipoteca euro 228.000,00



- pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 in data 19/09/2012 nn. 47172/34803 in virtù di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 29/06/2012 rep. 12706 a favore di ADRIANO FINANCE S.R.L. sede Roma (RM) C.F. 09646141003 grava sull'intera proprietà.

7. Regolarità edilizia/urbanistica/catastale (all. 9)

Immobile edificato ante 01/09/1967

Dall'Accesso agli Atti Edilizi eseguito dallo scrivente presso i competenti uffici del Comune di Milano risulta che l'immobile è stato edificato regolarmente.

Si allegano:

- Licenza per Opere Edilizie del 25/05/1955 Atti 11105/171/1955
- Licenza di Occupazione n. 641 con decorrenza 13/02/1957

Diffomità urbanistiche/edilizie/catastali

- Al sopralluogo non sono state rilevate diffomità

8. Certificazioni

Certificazione energetica APE (all. 10)

L'immobile era sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Come da disposto del Giudice lo scrivente ha provveduto a far redigere detta certificazione da Tecnico abilitato di propria fiducia.

L'appartamento è ora registrato al Catasto Energetico al n. 15146-033327/14 in classe energetica "G" con indice di prestazione energetica di 192,59 kWh/m³a.

L'attestato, redatto in data 24/10/2014, è valido fino al 24/10/2024 secondo i termini di Legge.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

9. Consistenza e Valutazione

Consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 12) 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	mq.	Coeff.	Sup. om.
Appartamento	64,93	100%	64,93
balcone	4,51	30%	1,35
cantina	13,28	25%	3,32
TOT. mq.			70

Dalle informazioni assunte sul mercato immobiliare nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche, in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione esterno ed interno, espletata una verifica sui valori minimo e massimo riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2013 e della FIMAA del 2° semestre 2013 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 2.200,00 €/mq..

P.Q.M.
L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE VIENE STIMATO:

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, valutati a corpo e non a misura

€ 154.000,00 liberi per l'intera quota
€ 131.000,00 occupati per l'intera quota

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver inviato copia della presente relazione al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutata a mezzo e-mail.

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 osservanza.

Milano, 25/10/2014

All.: 49 ff.



ALLEGATI

- 1) Verbale di Nomina dell'Esperto (2 ff.)
- 2) Verbale di giuramento dell'Esperto Nominato e quesito peritale (3 ff.)
- 3) Raccomandate R/R per comunicazione inizio delle operazioni peritali (5 ff.)
- 4) Atto provenienza (9 ff.)
- 5) Nota Trascrizione Pignoramento (2 ff.)
- 6) E-mail Agenzia Entrate non sussistenza contratti di locazione (2 ff.)
- 7) Certificazione notarile ventennale (9 ff.)
- 8) E-mail Amministratore per debiti Condominiali (3 ff.)
- 9) Atti Edilizi (4 ff.)
- 10) APE Attestato Prestazione Energetica (2 ff.)
- 11) Rilievo fotografico dei beni (3 ff.)
- 12) N.C.E.U.: visura storica, estratto di mappa, planimetria (5 ff.)

