

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

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 563/2017
promossa da: DO BANK SPA
contro:



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Giangiacomo Barrile

Partita IVA: 02302040841
Studio in: Milano, viale Monza 23
Telefono: 0289604521
Cell. 3381528951
Email: Ing.barrile@gmail.com
Pec: Giangiacomo.barrile@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Milano via Busseto 11, abitazione civile
 Identificato al NCEU di Milano come segue: foglio 621, mappale 22, subalterno 14, piani 1-S1, zona censuaria 3, categoria A4, vani 2,5, rendita catastale 277,60€

Detenzione del bene

al sopralluogo in uso all'inquilino in possesso di regolare contratto di locazione.

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato presso Agenzia delle Entrate di Lodi il 26/06/2012 n. 3309 a favore di _____ nato in _____ il _____

Comproprietari

_____ nato in _____ il _____ - _____
 _____ nata in _____ il _____ - _____

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 38536.00
 da occupato: € 32755.60

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".

Come da mandato ricevuto lo scrivente, a mezzo raccomandata R.R., dava notizia al Debitore dell'incarico ricevuto dal G.E. del fatto che erano iniziate le O.P.P. e comunicava la data per il sopralluogo ai beni pignorati.

La raccomandata inviata non è mai stata recapitata all'esecutato ed è ritornata al mittente. Ciò comunque non ha impedito l'accesso ai luoghi occupati dall'inquilino.

Parimenti sempre tramite raccomandata R.R. è stata data notizia al Creditore di cui si allega ricevuta (allegato 1).

Beni in **COMUNE (MI)**
 via Busseto n. 11 piano: primo;

LOTTO UNICO
 (Appartamento + cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica del bene

In Comune di Milano (MI) via Busseto 11, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali separati da muretto basso, oltre servizio igienico, un balcone ed un vano pertinenziale di cantina al piano primo interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di _____ nato in _____ or il _____



Proprietà per 1/2 di

nata in r il .

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

Intestati: e per
la quota di 1 / 2 ciascuno.
dati identificativi: foglio 621, mappale 22, subalterno 14
dati classamento: piani 1-S1, zona censuaria 3, categoria A4, vani 2,5, rendita ca-
statale 277,60€
Indirizzo: via Busseto 11, Milano

1.4. Coerenze

dell'appartamento: nord-est via 8 ottobre 2001; nord-ovest cortile comune; sud-ovest al-
tra u.i.u. e vano scala comune; sud-est via Busseto;
della cantina: nord-est corridoio comune ed altra u.i.u.; nord-ovest corridoio comune ed
altra u.i.u.; sud-ovest altra u.i.u. e via Busseto; sud-est via Busseto.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09-11-2018 alle ore 09.30, i beni sono stati mo-
strati allo scrivente dall'inquilino che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

2.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli
esecutati quali dante causa. Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia
delle Entrate di Lodi in data 26-06-20012 al n. 3309 (**allegato 2**)

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**allegato 2**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rosario Franco Notaio in Sesto San Gio-
vanni (MI) si evince quanto segue:

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**
Nessuna
- **Altre limitazioni d'uso**
nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 01/08/2005 ai nn. 59225/14832 derivante da atto a garanzia



di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Guerra in data 18-07-2005 rep. 9283/3722 a favore di Banca di Roma SPA con sede in Roma c.f. 06978161005
Importo ipoteca € 250000,00 di cui € 125000,00 di capitale.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, in data 29 dicembre 2015 ai nn. 76084/52786, in forza di atto emesso dal Tribunale di Milano in data 11/11/2015 rep. 47531, a favore di Unicredit spa con sede a Roma, c.f. 00348170101, a carico degli esecutati.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1, in data 10 maggio 2017 ai nn. 32089/21953, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Milano in data 27/02/2017 al n. 686 di rep. a favore di Do Bank SPA con sede a Verona, c.f. 00390840239 a carico degli esecutati.

- **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) non rilevando ulteriori gravami.

3.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Circa 800€ annui per la gestione ordinaria (*allegato 3*).

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

nessuno

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

4.4. Attestazione APE (*allegato 4*):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514602984918 del 10-12-2018. classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 294.80 kWh/m²a

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna

5. PROVENIENZA (*allegato 8*)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rosario Franco Notaio in Sesto San Giovanni (MI) si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari



... e ... - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno In forza di rogito notarile del Notaio Dott.ssa Simona Guerra in data 18/07/2005 rep. nn. 9282/3721 trascritto a Milano 1 in data 01/08/2005 ai nn. 59224/32883.

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ... nato a ... il ... per acquisto con atto in autentica Notaio Italo Zona di Milano in data 06/10/1994 rep. 20163 trascritto il 27/10/1994 ai nn. 38073/24537.
- Con atto a rogito Notaio Clara Tabacchi di San Donato Milanese in data 29/06/1998 rep. 20165, trascritto a Milano 1 il 15/07/1998 ai nn. 29931/20820 il Sig. ... vende a ... nata a ... il ... il bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso di San Donato Milanese in data 18/07/2001 rep. 7520, trascritto a Milano 1 il 23/07/2001 ai nn. 46763/31906 la sig.ra ... vende a ... nato a ... il ... il bene oggetto di procedura

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (allegato 5):

- Licenza per Opere Edilizie n. 93576 del 06/06/1938
- Nulla Osta per Opere Edilizie n. 161437 del 17/12/1931
- Disegni allegati alla licenza edilizia

6.2. Conformità edilizia/catastale (allegato 6):

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale in banca dati presentata il 13/07/2001. La struttura in legno utilizzata come soppalco in camera da letto è in realtà un arredo facilmente removibile. Dall'esame della documentazione urbanistica richiesta in data 22/10/2018 al Comune di Milano, risulta che il locale wc è annesso alla u.i.u. adiacente.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Gli abusi sono sanabili mediante: cila a sanatoria per fusione e frazionamento di una porzione di immobile e modifica spazi interni, che coinvolge sia la u.i.u. oggetto di perizia che quella adiacente a sud-ovest.

Costi stimati: sanzione amministrativa pari a 1000,0€ e prestazione professionale del Tecnico Abilitato pari a 1500,0€ oltre iva e cassa.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica Forlanini, Mecenate, S. Giulia, Ortomercato

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 800 mt fermata San Donato MM 3, a 150m fermate autobus linee 84, 121, 901.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 500 m svincolo tangenziale est San Donato

7.2. Caratteristiche dell'edificio (allegato 7)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni trenta del secolo scorso

- struttura: in mattoni;
- facciate: intonaco color rosso scuro e grigio;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;



- 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 (*allegato 7*)

Abitazione di tipo economico posta al piano primo, composta da soggiorno con cucina a vista e balcone, una camera da letto separata dal soggiorno con un muretto basso, e bagno.

Un vano cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo da 3mm;
- porta d'accesso: in legno con serratura a mandata multipla non blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: riscaldamento centralizzato a termosifoni non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente ma non funzionante;
- altezza dei locali: fino a m. 3,25 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessimo.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.
- condizioni: pessime

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (*allegato 6*) 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.	39,7	100%	39,7
balconi	mq.	1,3	30%	0,4
cantina	mq.	3,1	25%	0,8
		44,0		40,8
		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

Fonti dirette di mercato, indirette ed emergografiche.

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), valori relativi all'Agenzia del Territorio, periodo: 1° semestre 2018

Comune: Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2400	3200	L	7,6	10,2	L
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2350	L	6	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	2100	L	4,2	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1250	L	3,2	4	L
Box	NORMALE	1350	2000	L	6,2	9,2	L

9.4. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	40,8	€ 1.100,00	€ 44.880,00
				€ 44.880,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore immobile	€ 44.880,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	€ 2.244,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 1.600,00
 Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni	 € 38.536,00



9.6. Prezzo base d'asta

MILANO via Busseto 11 piano: 1 foglio 621 particella 22 subalterno 14	
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":	€ 38.536,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato":	€ 32.755,60
----- 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

L'attuale canone di locazione di 3600,00€ / anno è congruo per lo stato in cui versa l'appartamento.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giangiacoamo Barrile 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 che è stata redatta con la piena consapevolezza di aver agito in scienza e coscienza al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità. Con ossequio.

Milano li: 11/12/2018

Timbro e firma



ALLEGATI

- 1) Raccomandate R/R alle parti
- 2) Contratto di locazione
- 3) Richiesta spese condominiali
- 4) A.P.E.
- 5) Atti di fabbrica e licenza edilizia
- 6) Planimetria catastale
- 7) Foto
- 8) Atto di provenienza

