

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CONDOMINIO DI VIA PRANDINA 33-37 (MI)

contro:



N° Gen. Rep. 138/2019
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2020 ore 12:50
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

Comune di Milano
Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33

Appartamento con solaio

Esperto alla stima: Ing. Luca Guido
Codice fiscale: GDULCU67L22F205W
Studio in: Viale Certosa n. 182 - 20156 - Milano
Email: l.guido@inglucaguido.it
Pec: luca.guido@ingpec.eu

Custode Giudiziario: Avv. Chiara DOGLIANI

INDICE SINTETICO	
LOTTO UNICO	
Appartamento con solaio	
In Milano - Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33 - piano 6/7 - scala B	
1	Identificazione dati catastali:
	Appartamento con solaio
	Foglio 149 Mapp 513 sub 48 , Zona cens. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 360,23.
	Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33 - piano 6/7 - scala B
	Conformità catastale Conforme
2	Descrizione generale:
	Nella periferia Nord-Est del comune di Milano in quartiere Ponte Nuovo
3	Stato di possesso:
	Occupato da terzi con titolo opponibile, contratto di affitto del 01/12/2015.
4	Vincoli e oneri giuridici:
	Creditore procedente: Condominio di Via Prandina n. 33-37 (MI)
	Creditore intervenuto: Barclays Bank Ireland Public Limited Company
5	Altre informazioni per l'acquirente:
	L'appartamento è posto a piano 6° e lo stabile è dotato di ascensore
	Attestato di prestazione energetica Presente in banca dati CENED
	Classe energetica G 284.28 Kwh/m ² a, valida fino al 16/05/2022
	Documentazione relativa agli impianti Non reperiti
6	Continuità nelle trascrizioni:
	Continuità nelle trascrizioni Manca trascrizione accettazione tacita della donazione dei precedenti proprietari.
7	Pratiche edilizie:
	Ante 1967
	CIAL n. 8573/2012 del 21/05/2012 per demolizione tavolato interno
	Conformità edilizia: Si
8	Valutazione del Lotto Unico
	Prezzo commerciale a mq € 2.031,10
	Prezzo commerciale totale lotto € 115.772,70
	Valutazione lotto da libero € 106.784,07 (comprese le decurtazioni di procedura)
	Valutazione lotto da occupato (-20%) € 85.427,25 (comprese le decurtazioni di procedura)
Note: Custode Giudiziario Avvocato Chiara Dogliani	
Data sopralluogo: 04/10/2019	

Beni in
MILANO - Quartiere Ponte Nuovo
Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33

Lotto: UNICO
A - Appartamento con solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con solaio

sito in Milano Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33 - Piano 6/7 scala B

Quota e tipologia del diritto:

1/2 di proprietà di [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di proprietà di [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietà per 1/2.

[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/2.

Foglio 149, particella 513, subalterno 48, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 54 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 360,23; Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33 piano 6-7 scala B

Derivante da:

Relativamente all'unità immobiliare: variazione del 09/11/2015 - inserimento dei dati di superficie.

Relativamente all'intestazione: Istrumento atto pubblico del 30/05/2007 rep. 4255 a firma Notaio Leccardi Patrizia in Milano.

Visura catastale storica in allegato 3.

Coerenze in contorno

Appartamento: cortile comune su due lati, proprietà di terzi, parti comuni e proprietà di terzi.

Solaio: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e parti comuni.

Conformità catastale:

Conforme.

L'Esperto in sede di sopralluogo, effettuato in data 04/10/2019, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Qui allegato 5.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situato nella periferia nord-est del Comune di Milano, in quartiere Ponte Nuovo.

La zona è caratterizzata da una destinazione urbanistica mista, con media densità edilizia.

Il complesso immobiliare di cui è parte il fabbricato, ove è inserita l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da più edifici simili, con ingresso pedonale e carraio comuni.

La portineria a servizio di tutto il complesso è posta fronte strada in fabbricato indipendente.

Il fabbricato in cui si inserisce l'unità immobiliare è costituito da 6 piani fuori terra + sottotetto ed un piano

interrato.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista con traffico intenso con parcheggi scarsi

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente urbanizzate

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

MM Linea 1 Rossa, stazione Precotto 1,3 Km

MM Linea 2 Verde, stazione Cimiano 2 Km

Stazione ferroviaria Greco Pirelli 2,5 Km

Ingresso Tang Est- Milano 2,5 Km

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (entro i 2 km), Università Bicocca (a 3 Km), centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze), Comando Carabinieri località Crescenzago (a 900 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi con titolo opponibile e precisamente [REDACTED] intestataria del contratto e dal marito.

Il contratto di locazione Serie T n. 5157 del 09/12/2015, è stato esibito dalla conduttrice in sede di sopralluogo.

L'Esperto ha comunque effettuato una richiesta specifica inviando una pec presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I e II di Milano, per verificare la presenza di contratti di locazione in essere.

L'Ufficio Territoriale di Milano 3 risponde che in banca dati sono emersi due contratti di locazione:

- uno registrato presso UT Milano 3 al n. 2991/3t/2013 risolto in data 30/11/2015
- uno registrato presso UT Sanremo al n. 5157/3T/2015 in essere fino al 30/11/2019;

di quest'ultimo l'Esperto ha richiesto copia all'UT di Sanremo, ed ha verificato che tale contratto coincide con quello esibito dalla conduttrice durante il sopralluogo. (Allegato 7)

Analisi del contratto di locazione e congruità del canone:

Il contratto di locazione in essere è stato sottoscritto tra [REDACTED] in data 01/12/2015 e registrato presso UT di Sanremo in data 09/12/2015 al n. 5157 serie 3T.

La durata è stabilita di 4 anni con decorrenza dal 01/12/2015 e scadenza il 30/11/2019 con rinnovo per diritto di altri 4 anni salvo disdetta del locatore con almeno 6 mesi di anticipo.

Non è concessa la sublocazione.

Il canone viene pattuito in € 5.280,00 in rate anticipate mensili di € 440,00 scadenti il giorno 01 di ogni mese. non sono compresi nel canone le spese relative alla fornitura del servizio di nettezza urbana, del gas, dell'energia elettrica pagate dal conduttore previa intestazione dei contatori.

Il conduttore ha versato un deposito cauzionale di € 1.320,00 pari a tre mensilità

L'esperto effettua un verifica dei valori locativi di zona e dichiara la congruità del canone locativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria**

Derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto notarile pubblico del 30/05/2007 a firma Notaio Patrizia Leccardi rep. 4256/2254 a favore di Barclays Bank Plc contro [REDACTED]

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 04/06/2007 ai nn. Rg 40973 Rp 10243.

Importo totale : € 495.000,00

Importo capitale: € 165.000,00

Interessi: € 330.000,00

Durata 30 anni

- **Ipoteca Giudiziale**

Derivante da Decreto ingiuntivo - atto giudiziario Tribunale di Milano del 24/02/2017 rep.

2577 a favore di Condominio di Via Prandina 33-37 contro [REDACTED]

Iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 05/03/2018 ai nn. Rg 16652 Rp 2647.

Importo totale : € 5.906,87

Importo capitale: € 3.830,27

Importo interessi : € 76,60

Spese: € 2.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili; atto giudiziario Tribunale di Milano in data 24/01/2019 rep. 1722 a favore di Condominio di Via

Prandina 33-37 contro [REDACTED] iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 07/02/2019 ai nn. Rg 8805 Rp 5804.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Il tutto come da allegato 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

L'esperto ha preso contatti con l'Amministratore - Studio Guzzon Srl, il quale ha fornito il Regolamento condominiale e le seguenti informazioni:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.600,00 circa

Spese straordinarie deliberate, richieste e non ancora saldate: - - -

Spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi:

L'Amministratore comunica che vi è un'altra situazione di morosità, la cui unità immobiliare è già stata ven-

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Al momento della edificazione
In forza della delibera:	Al momento della edificazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Note sulla conformità: Nessuna.	

Descrizione di cui al punto A - Appartamento con solaio

Trattasi di un bilocale composto da: soggiorno con balcone, cucina, bagno e camera da letto a piano 6, oltre al solaio a piano 7.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

██████████ nata a ██████████ proprietà per 1/2.

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/2.

Foglio 149, particella 513, subalterno 48, Zona Cens. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie totale 54 mq, escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 360,23; Via Privata Giovanni Battista Prandina n. 33 piano 6-7 scala B

Superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 57,00

L'unità immobiliare è posta al piano 6°, ed il solaio a piano 7°.

L'edificio è stato costruito ante 1967 l'appartamento ha un'altezza interna di circa 2.90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi, di cui 6 fuori terra + sottotetto ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: discreto

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro singolo condizioni: da sostituire protezione: tapparelle in Pvc materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
pareti esterne	materiale: doppia muratura rivestimento: intonaco tinteggiato + porzioni in tessere di clinkler condizioni: buone

Pavim. interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : bagno, cucina condizioni: discrete</p> <p>materiale: parquet laminato posato su pavimentazione originaria ubicazione : soggiorno - camera, condizioni: discrete</p> <p>materiale: parquet ubicazione : nelle camere da letto condizioni: discrete</p>
Rivestimenti interni	<p>materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: discrete</p>
Plafoni e murature interne	<p>materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: da ritinteggiare</p>
Porta di ingresso	<p>materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: buone</p>
Pavimentazione camminamenti cortile	<p>materiale: Asfalto condizioni: discrete</p>
Cancellata esterna	<p>materiale: in parte in muratura e in parte in ferro verniciato condizioni: discrete</p>
Impianti:	
Citofonico	<p>tipologia: video citofono condizioni: non conosciute conformità: non conosciute</p>
Elettrico	<p>tipologia: sottotraccia + cavi a vista condizioni: sufficienti conformità: non conosciute</p>
Gas	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: discrete conformità: non conosciute</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute</p>
Termico + acqua calda sanitaria	<p>tipologia: riscaldamento a pavimento centralizzato Acqua calda prodotta da scaldabagno a gas condizioni: discrete conformità: non conosciute</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, l'Esperto ha fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e DPR 398/98 che riporta in linea generale i seguenti criteri di computo della superficie commerciale considerando:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne e perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di 50 cm
- c) 50% delle superfici pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 25% delle pertinenze esclusive non comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie scoperta;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

CALCOLO CONSISTENZA : CORPO A

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE REALE/POTENZIALE in mq	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE in mq
Appartamento	Sup Lorda di Pavimento	54,60	1,00	54,60
Balcone	Sup Lorda di Pavimento	3,90	0,25	0,97
Solaio	Sup Lorda di Pavimento	4,62	0,25	1,15
Totale superficie commerciale				56,72 Approssimato 57,00

CRITERI ESTIMATIVI:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia delle Entrate - Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1-2019

Comune: Milano

Zona: Periferica/ Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano

Codice Zona: D35

Microzona: 0

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civile

Stato conservativo: normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: novembre 2019

Comune: Milano
 Zona: Ponte Lambro, Feltre, Udine
 Tipologia: Abitazione civile
 Stato conservativo: normale
 Superficie di riferimento: Lorda

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE A MQ:

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 1.800,00	€ 2.400,00	€ 2.100,00
Borsino Immobiliare	€ 1.892,00	€ 2.460,00	€ 2.176,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le banche dati)			€ 2.138,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	0
Stato di Manutenzione dell'immobile	-5
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	-5%

In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento con solaio = € 2.031,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
--

8.1. Criterio di stima:

Per quanto concerne il criterio di calcolo utilizzato per la definizione del valore dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha applicato il metodo comparativo tra diverse fonti di acquisizione dati:

- Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari
- Borsino immobiliare
- Coefficienti correttivi
- Verifica del valore commerciale attraverso una analisi dei principali portali di vendita immobiliare

8.2. Fonti di informazione:

Catasto di Milano
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1;
 Ufficio Visure Comune di Milano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate - quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare

8.3. Valutazione corpi:**A - Valore commerciale - Appartamento con solaio**

ID	Valore a mq	Superficie lorda commerciale	Valore intero commerciale
A - Appartamento con solaio	€ 2.031,10	Mq 57,00	€ 115.772,70

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	- € 5.788,63
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: non è costituito il condominio	- € 3.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del Lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.784,07
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 106.784,07
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 85.427,25

9. ALLEGATI

1. Elenco sintetico delle formalità, trascrizioni, iscrizioni, annotazioni in cui è presente l'immobile oggetto di perizia e note relative
2. Dossier fotografico
3. Visura storica
4. mappa catastale
5. Planimetria catastale
6. Copia atto di provenienza
7. Risposta Agenzia Entrate per visura atti contratti di locazione + contratto di locazione
8. Attestato di prestazione energetica
9. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
10. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore precedente, creditore intervenuto e debitori.

Data
12/12/2019

L'Esperto alla stima
Ing Luca Guido

