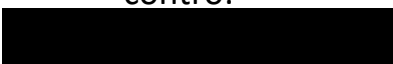


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **713/2019 + 1061/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/11/2019 ore 10:20


Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico
Appartamento con cantina

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: Dott. Simone ALLODI

INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO		
APPARTAMENTO con cantina in Milano - Via Antonio Grossich n. 31 Piano 1°		
1	Identificazione dati catastali	
	APPARTAMENTO Foglio 278, particella 370, subalterno 4, Zona Cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 343,44; Via Antonio Grossich Piano 1	
	Conformità catastale	No, per diversa distribuzione degli spazi interni; la porta di accesso alla camera da letto è posta su una parete obliqua e non ortogonale come rappresentata sulla planimetria catastale. Non è rappresentata sulla planimetria catastale la cantina. Presentazione nuova pratica Docfa (€ 500)
2	Descrizione generale	
	In zona est periferica del Comune di Milano, tra i quartieri Lambrate e Città Studi	
3	Stato di possesso	
	Libero – disabitato (l’Agenzia delle Entrate più volte sollecitata non ha dato conto – l’esecutato ha dichiarato che non vi sono contratti d’affitto)	
4	Vincoli e oneri giuridici	
	Creditore procedente RG 713/2019:	
	Creditore iscritto intervenuto	
	Creditore iscritto intervenuto	
	Creditore Intervenuto	
	Creditore Intervenuto	
	Creditore procedente RG 1061/2019	
5	Altre informazioni per l'acquirente	
		Nel fabbricato è presente ascensore con chiave, non utilizzabile non avendo contribuito alle spese di installazione.
	Indice prestazione energetica	Presente in banca dati CENED ma scaduta il 12/10/2019
	Documentazione impianti	Non reperite
6	Continuità nelle trascrizioni	
	Continuità nelle trascrizioni	Manca l'accettazione tacita di eredità di una precedente proprietaria
7	Pratiche edilizie	
	Fabbricato ante 1967 Nulla osta n. 4590 del 16/12/1936 Nulla osta di occupazione (agibilità) n. 250 del 29/05/1940	
	Conformità edilizia	Non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni. La porta di accesso alla camera da letto è posta su una parete obliqua e non ortogonale come rappresentata sulla planimetria Sanabile con pratica edilizia in sanatoria. Costi: € 1.500,00 pratica edilizia + € 1.000,00 oblazione.
8	VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO INTERO	
	Prezzo commerciale a mq	€ 2.978,32
	Prezzo commerciale da libero	€ 205.504,08
	Valutazione da libero comprese decurtazioni di procedura dell'intero lotto	€ 186.228,88
	Valutazione da occupato (-20%) comprese decurtazioni di procedura dell'intero lotto	€ 148.983,10
Note : Custode Giudiziario: Dott. Simone ALLODI		

Beni in Milano
Quartiere Lambrate/ Città Studi
Via Antonio Grossich n. 31 - MI

Lotto: UNICO
A - Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina

Sito in Via Antonio Grossich n. 31 - 20131, Milano piano 1°

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Proprietà -

Cod. Fiscale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 278, particella 370, subalterno 4, Zona Cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 343,44; Via Antonio Grossich n .31 P 1

Derivante da:

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

relativamente all'intestazione: Scrittura privata del 02/03/1998, a firma Notaio
Re. 83089 Registrato UR di Milano al n. 4861 del 12/03/1998; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 26/03/1998 ai nn. Rg 11570 Rp 8069.

Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: mappale 366; Via Grossich e altra unità immobiliare; altra unità immobiliare e parti comuni, cortile comune.

Cantina: altra unità immobiliare; Via Grossich; altra unità immobiliare; corridoio comune di accesso.

L'esperto ha effettuato di concerto con il custode, un primo accesso in data 24/07/2019, che è stato infruttuoso in quanto nessuno era presente nell'unità pignorata.

Ed un secondo accesso in data 08/10/2019 con la presenza del custode, andato a buon fine.

Conformità catastale:

L'Esperto in sede di sopralluogo, del 08/10/2019 ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale del 21/12/1939, estratta dalla banca dati e precisamente, per diversa distribuzione degli spazi interni; la parete di accesso alla camera da letto non è ortogonale ma obliqua e sulla planimetria a catastale non è rappresentata la cantina.

Il tutto è sanabile attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e per migliore identificazione, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria La spesa relativa alla pratica catastale è pari a € 500,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

In zona periferica a est del Comune di Milano, nel quartiere Lambrate a confine con il quartiere di Città studi.

L'area in cui si inserisce l'immobile è certamente ben servita e ricca di servizi, proprio perché nelle immediate vicinanze del Politecnico di Milano e l'Università Statale, oltre a varie cliniche private e pubbliche tra cui l'Istituto nazionale per lo Studio e la Cura dei Tumori e l'Istituto Nazionale Neurologico Carlo Besta. È sede di numerose scuole elementari, medie e superiori.

L'immobile di cui è causa si inserisce in un fabbricato pluripiano, dei primi anni '40 di 5 piani fuori terra + sottotetto e piano interrato.

Caratteristiche zona: Periferica del Comune di Milano

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: No

Attrazioni storiche: No

Principali collegamenti pubblici.

Metropolitana M2 Verde fermata Lambrate a 100 m

Metropolitana M2 Verde fermata Piola a 900 m

Stazione ferroviaria FS - Lambrate a 300 m

Ingresso per Tangenziale Est Milano a 2 km

Numerosi Autobus , tram e filobus - fermata 100 m

Servizi offerti dalla zona: Asili nido e materne (nelle immediate vicinanze), scuole elementari e medie (nelle immediate vicinanze), istituti e licei superiori (nelle vicinanze), Università politecnico di Milano e Università Statale (nelle vicinanze) centri sportivi (nelle immediate vicinanze), farmacie (nelle immediate vicinanze), supermercati (nelle immediate vicinanze), Ospedale Besta (nelle vicinanze), servizi e negozi di vicinato (nelle immediate vicinanze).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo la casa era disabitata.

L'esecutato risulta residente proprio in Via Grossich n. 31, come da certificato di residenza in atti, ma al momento del sopralluogo ha dichiarato di vivere altrove.

L'Esperto ha 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'Agenzia delle Entrate tuttavia nonostante vari solleciti non ha ancora risposto al momento della redazione della presente perizia.

L'esecutato ha dichiarato che non vi sono contratti di locazione in essere.

L'Esperto provvederà ad effettuare la visura e ad informare tempestivamente il Giudice nel caso emergesse qualche contratto d'affitto opponibile alla procedura.

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 - Cancellata

Ipoteca volontaria , concessione a garanzia di mutuo, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] atto notarile del 02/03/1998 Rep

83090/8191 a Firma Notaio [REDACTED] in Milano; trascritto presso la Conservatoria dei RR:II di Milano 1 in data 26/03/1998 Rg 11571 Rp 2607.

Capitale Lire 105.000.000

Totale Lire 262.500.000

Durata 10 anni

Comunicazione n. 9169 del 18/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 20/06/2008

- Ipoteca Giudiziale

Decreto ingiuntivo Atto giudiziario Tribunale di Milano del 02/01/2018 rep. 1392 a favore di [REDACTED] i RR.II di Milano 1 in data 28/05/2018 Rg 42200 Rp 6658.

Capitale € 30.960,00

Spese € 19.040,00

Totale € 50.000,00

Al quadro annotazioni, rettifiche formalità successive si rileva che la nota è formalità di riferimento dell'iscrizione presentata il 18/10/2018 Rp 13699 Rg 79393. Decreto ingiuntivo.

- Ipoteca Giudiziale

Decreto ingiuntivo Atto giudiziario Tribunale di Milano del 02/01/2018 rep. 1392 a favore di [REDACTED]; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 18/10/2018 Rg 79393 Rp 13699

Capitale € 30.960,00

Spese € 79.040,00

Totale € 110.000,00

Alla Sezione D si legge:

"Si richiede l'iscrizione ipotecaria in rettifica dell'ipoteca iscritta a Milano 1 in data 28/05/2018 ai nn. 42200/6658, dove sono state erroneamente indicate le spese. Si iscrive per i seguenti importi: totale di euro 110.000,00 di cui 30.960,00 di capitale e 79.040,00 di spese."

- Ipoteca Giudiziale

Decreto ingiuntivo Atto giudiziario Tribunale di Monza del 20/11/2018 rep. 5655 a favore di [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 10/12/2018 Rg 93622 Rp 16252

Capitale € 22.133,29

Spese € 2.011,58

Interessi € 10.854,13

Totale € 35.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] giudiziario di Milano in data 07/05/2019 al n. 13422; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 24/05/2019 ai nn. Rg 38795 Rp 26126.

- Pignoramento a atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]; atto giudiziario di Milano in data 09/07/2019 al n. 20745; iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 31/07/2019 ai nn. Rg 60880 Rp 41460.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Relative ai passaggi di proprietà al capitolo 6

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 cantina

Trattasi di un appartamento composto da: ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno con balcone, una camera da letto con balcone, il tutto a piano primo

L'unità immobiliare si completa con una cantina a piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, Proprietà 1/1

Foglio 278, particella 370, subalterno 4, Zona Cens. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 66 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 343,44; Via Antonio Grossich n. 31 P 1

Superficie lorda commerciale complessiva rilevata durante il sopralluogo è di mq 66,40.

E' posto al piano: 1° senza utilizzo di ascensore.

L'edificio è stato costruito nel 1936 e l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui 5 fuori terra ed uno interrato + sottotetto

Stato di manutenzione generale: buono

NOTE: Condizioni generali dell'appartamento: al momento del sopralluogo la situazione era caratterizzata da uno strato di immondizia sparso su tutti i pavimenti e quindi in condizioni igienico-sanitarie non accettabili.

Le finiture in generale però appaiono discrete, certamente l'unità immobiliare abbisogna di una completa ritinteggiatura e sanificazione.

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: persiane scorrevoli materiale protezione: in legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: doppia muratura rivestimento: Intonaco tinteggiato e zoccolatura lapidea fino al primo piano

Pareti interne	condizioni: buone materiale: forato intonacato e tinteggiato condizioni: da ritinteggiare e sanificare
Pavim. interna	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : in tutto l'appartamento condizioni: discrete
Rivestimenti interni	materiale: piastrelle di ceramica ubicazione : cucina e bagno condizioni: discrete
Plafoni e murature interne	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: da ritinteggiare e sanificare
Porta di ingresso	materiale: blindata con pannelli in laminato condizioni: discrete
Impianti:	
Ascensore	Presente con chiave, ma non utilizzabile, la proprietà non ha contribuito alle spese di installazione condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: funzionante conformità: non conosciute
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: discrete conformità: non conosciute
Termico	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in alluminio con termovalvole e contabilizzatori condizioni: sufficienti. E' presente uno condizionatore in camera da letto, con motore sul balcone. condizioni: non conosciute conformità: non conosciute
Acqua calda sanitaria	tipologia: scaldabagno a gas condizioni: funzionante conformità: non conosciute

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".

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente Mq (appross.)
Appartamento	sup lorda di pavimento	65,50	1,00	65,50
Balcone	sup lorda di pavimento	1,80	0,25	0,45
Balcone	sup lorda di pavimento	1,80	0,25	0,45
Cantina	sup lorda di pavimento	10,80	0,25	2,70
Totale sup. commerciale				69,10 Approssimato a 69,00

Criteri estimativi:

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valore relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1-2019

Comune: Milano

Zona: Periferica - Piola, Argonne, Corsico

Codice Zona D12

Microzona 34

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore relativi Borsino Immobiliare

Periodo: ottobre 2019

Comune: Milano

Zona: Leonardo Da Vinci, Gorini

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore relativi a Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi

Listino: 1 del 2019

Comune: Milano

Settore est

Zona: Pacini, Ponzio

Tipologia: Abitazioni vecchie o da ristrutturare

Superficie di riferimento: Lorda

FONTE	PREZZO MINIMO	PREZZO MASSIMO	PREZZO MEDIO
Agenzia delle Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari	€ 2.400,00	€ 3.200,00	€ 2.800,00
Borsino Immobiliare	€ 2.223,00	€ 3.216,00	€ 2.719,50
Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi	€ 1.900,00	€ 2.600,00	€ 2.250,00
VALORE DI STIMA €/mq (medio tra le tre banche dati)			€ 2.589,84

COEFFICIENTI CORRETTIVI	% di incremento o decremento
Morfologia del fabbricato	+2
Stato di manutenzione dell'immobile	+3
Stato di manutenzione dell'appartamento	-10
Appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato in oggetto	+20
Elevata morosità del Condominio	0
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE %	+15

**In conclusione il valore commerciale €/mq dell'appartamento + cantina è pari a:
€/mq 2.589,84 + 15% = €/mq 2.978,32**

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

Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi

- 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 Tecnico Comune di Milano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare

8.3 Valutazione corpi:**A - Valore commerciale - Appartamento con cantina**

<i>ID</i>	<i>Valore a mq</i>	<i>Superficie lorda commerciale</i>	<i>Valore intero commerciale</i>
A - Appartamento con cantina	€ 2.978,32	Mq 69,00	€ 205.504,08

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%)	- € 10.275,20
Riduzione di 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: biennio ordinarie	- € 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 500 catasto + € 2.500 sanatoria e oblazione	- € 3.000,00
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	€ 186.228,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 186.228,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (-20%)	€ 148.983,10

10. 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. Stralcio pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comune di Milano
8. Corrispondenza con Amministrazione condominiale + Regolamento condominiale
9. Attestazione invio copia presente relazione a: creditore procedente, creditori intervenuti e debitorre.

Data
23/10/2019

L'Esperto alla stima
Ing. Luca Guido