

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **BANCO BPM SPA**

Contro:

N° Gen. Rep. **2431/2017**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.03.2019 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SCIRPO Simonetta**

Custode: **Avv. RECALCATI Giovanni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO: Monocale in sottotetto con soppalco**

perito alla stima: Arch. Paolo Delfino  
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y  
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano  
Telefono: 0245409282  
Email: delfino@architettodelfino.it  
Pec: delfino.7495@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

**Bene:** Via Giorgio Stephenson n. 8 – Milano

**Lotto Unico:** Monolocale in sottotetto con soppalco

1. **Dati Catastali**

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A/4]

**Dati Catastali: Foglio 60 - particella 108 - subalterno 703**

2. **Stato di possesso**

**Occupato da terzi senza titolo.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/05/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 30/05/2018, non risultano registrati contratti di locazione o comodatato nel ruolo di dante causa (locatore) relativi all'immobile oggetto del pignoramento

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** no

4. **Creditori Iscritti**

- **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA Società Cooperativa A Responsabilità Limitata**  
(C.F. 03231270236)
- **BANCO BPM S.P.A.** (C.F. 09722490969)

5. **Comproprietari:**

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

6. **Misure Penali:** nessuna

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo da libero:** € 46.800,00



**Beni in MILANO**  
**Via Giorgio Stephenson n. 8**

**LOTTO UNICO: Monolocale in sottotetto con soppalco**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Abitazione di tipo popolare [A/4]**  
**Sita in Via Giorgio Stephenson n. 8 – Milano**

**Quota e tipologia del diritto**

- **Proprietà per 1/2 di**

Residenza: Via Giorgio Stephenson n. 8 – Milano (MI)

Stato Civile: dichiara di essere nubile al momento dell'acquisto del bene

- **Proprietà per 1/2**

Residenza: Via Giorgio Stephenson n. 8 – Milano (MI)

Stato Civile: dichiara di essere celibe al momento dell'acquisto del bene

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- F
- 

Proprietà per 1/2

**Foglio 60 – particella 108 – subalterno 703**

**VIA GIORGIO STEPHENSON n. 8**, piano 3°, Comune di **MILANO**, categoria **A/4**, classe 5, consistenza vani 3, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 50 - totale escluse aree scoperte 50 m<sup>2</sup>, rendita € 387,34

Derivante da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione nel classamento (n. 65722.1/2004) del 17/09/2004 protocollo n. MI0575198 in atti dal 17/09/2004, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 36915.1/2002) del 22/07/2002 protocollo n. 609358 in atti dal 22/07/2002, frazionamento e fusione (n. 42724.1/2001) del 12/10/2001 protocollo n. 888143 in atti dal 12/10/2001, variazione toponomastica (n. 253298.1/1998) del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 (n. 253298.1/1998), variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione del 13/05/1987 in atti dal 05/08/1998 F. E. CLS L. 154/88 (n. 15293/1987)

Confini da nord ed in senso orario: Via Giorgio Stephenson, appartamento proprietà di Terzi, passaggio comune, appartamento proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Si precisa che nell'atto d'acquisto il bene ha le seguenti coerenze: Via Giorgio Stephenson, mappale 103, cortile comune, mappale 115. Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Millesimi di proprietà: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di 57,10/1000



**Conformità catastale:**

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente.

Si rinvia al punto 7.1 della presente perizia estimativa in merito alla regolarità edilizia del bene.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Caratteristiche zona: trattasi di zona popolare nella periferia di Milano, tra i quartieri di Quarto Oggiaro e Zona Stephenson.

Area urbanistica: residenziale con traffico intenso lungo la via. Non vi è presenza di parcheggi lungo Via Stephenson

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Caratteristiche zone limitrofe: trattasi di quartiere posto nella periferia ovest di Milano ed in adiacenza alla stazione di Milano Certosa; lungo una direttrice che da Milano porta a Gallarate (residenziale popolare/commerciale medi grande distribuzione)

Attrazioni paesaggistiche: Parco Franco Verga

Attrazioni storiche: Parco di Villa Scheibler

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Milano Certosa (0,40 Km), Svincolo autostradale Milano Certosa (1,50 km)

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Sacco (buono), vendita media a grande distribuzione (sufficienti)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da terzi senza titolo.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica in merito a contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/05/2018.

Come dà comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate e da interrogazione effettuate all'Anagrafe Tributaria, in data 30/05/2018, **non** risultano registrati contratti di locazione o comodato nel ruolo di dante causa (locatore) relativi all'immobile oggetto del pignoramento

**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 attiva**

A favore di: **BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA Società Cooperativa A Responsabilità Limitata** (C.F. 03231270236)

Contro:

➤

➤

Derivate da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 340.000,00

- Importo capitale: € 170.000,00

- Durata anni: 30

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Villa Alberto in data 26/11/2006 n. rep. 71117/16360

Trascritto a: Milano 1 in data 21/11/2006 ai nn 96395/20577



4.2.2 *Pignoramenti:*

➤ **Pignoramento**

A favore di: BANCO BPM S.P.A. (C.F. 09722490969)

Contro:

Derivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto Giudiziario Tribunale di Milano in data 08/10/2017 n. rep. 35038

Trascritto a: Milano 1 in data 01/12/2017 ai nn 85385/58033

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

**4.3 Misure Penali**

nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.000
- **Spese insolute di gestione dell'immobile alla data della perizia:**
  - debito spese condominiali Ordinarie al 31/12/2017: € 2.754,60
  - Preventivo Gestione Ordinaria 2018: € 979,01

Si segnala altresì che non sono state deliberate rate straordinarie

Amministratore di condominio: Studi

Si allega comunicazione pervenuta allo scrivente dall'amministratore di condominio.

**Millesimi di proprietà:** è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in ragione di 57,10/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** l'immobile non dispone di servizio portineria.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperita.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** il condominio è in attesa di documentazione per CIS (certificato di idoneità statica) richiesto dal Comune di Milano per edifici edificati da più di 50 anni.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario ante ventennio al 13/01/1993 (ante ventennio):**

➤

In forza di atti antecedenti al ventennio

**Proprietario dal 13/01/1993 (ante ventennio) al 11/11/1998 (ante ventennio):**

➤

In forza di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ il 12/12/1899 \_\_\_\_\_, deceduta in 13/01/1993. Successione registrata in data 16/01/1996 n. rep. 1080/314 e trascritta a Milano 1 il 19/08/1996 ai nn. 29254/22013.

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

**Proprietario dal 11/11/1998 (ante ventennio) al 30/11/2000:**

➤

In forza di atto notarile pubblico a rogito del dott. Cimmino Antonio del 11/11/1998 n. rep. 7120, trascritto



a Milano 1 il 04/12/1998 ai nn. 50957/35524

**Proprietario dal 30/11/2000 al 17/04/2003:**

➤ In forza di atto notarile pubblico a rogito del dott. Giuseppe De Rosa del 30/11/2000 n. rep. 8537/5379, trascritto a Milano 1 il 22/12/2000 ai nn. 67051/45933

L'immobile viene frazionato ed l'originario sub. 17 (categoria C/2 di 206 m<sup>2</sup>) si trasforma sub. 703 (categoria A/4 di 50 m<sup>2</sup>). Trattasi di recupero sottotetto.

**Proprietario dal 17/04/2003 al 26/10/2006:**

➤ In forza di atto notarile pubblico a rogito del dott. Paolo Lovisetti del 17/04/2003 n. rep. 269938, trascritto a Milano 1 il 22/04/2003 ai nn. 38653/26634

**Proprietario dal 26/10/2006 ad oggi (attuali proprietari):**

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

In forza di scrittura privata con sottoscrizione in autentica a rogito del Dott. Villa Alberto in data 26/10/2006 al n. di rep. 71116/16359, trascritto a Milano 1 il 21/11/2006 ai nn. 96394/57035.

Atto allegato alla presente. Lo stesso è parte integrante della presente perizia estimativa.

Si segnala che l'immobile oggetto di compravendita è identificato al foglio 60 – particella 108 – sub. 703 descritto come appartamento ad uso civile abitazione composta da un locale al piano terzo con soppalco. Le coerenze in contorno risultano: Via Giorgio Stephenson, mappale 103, cortile comune, mappale 115. Trattasi di fatto di coerenze in contorno errate rispetto al scheda catastale.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto ha richiesto accesso pratiche edilizie presso il Comune di Milano in data 31/05/2018 PG 239241/2018 – prog. 18682/2018. In data 23/07/2018, il Comune di Milano ha inviato comunicazione in merito alla visura atti di fabbrica informando che gli ulteriori fascicoli edilizia richiesti sono in trattazione e che verrà inviata ulteriore comunicazione, mai pervenuta ad oggi.

### **ATTI DI FABBRICA**

Nulla Osta: n. 10904 del 04/02/1931 in atti 230373/41608/1930

Licenza di occupazione: n. 812 del 16/08/1934 in atti n. 91064/16078/1934

Non è stato possibile visionare gli elaborati relativi alla licenza di costruzione originaria.

La prima pratica edilizia reperita per l'immobile condominiale riguarda la realizzazione di autorimessa realizzate con licenza rilasciata nel 1950.

Da visura telematica presso l'archivio del Comune di Milano emerge la seguente documentazione non visionata:

### **PRATICA N. 7135/2000 - DIA**

Presentata il: 04/02/2000 protocollo n. 3708.176/00

Oggetto: modifiche interne ed esterne

### **PRATICA N. 923/2002 - DIA a sportello**

Presentata il: 22/07/2002 protocollo n. 27654176/2002

Oggetto: modifiche interne ed esterne a variante di atti 3708.176/00

Stato: in corso

### **7.1 Conformità edilizia:**

Si segnala che lo stato attuale dei luoghi rispecchia quanto rappresentato in scheda catastale.

La regolarità edilizia di quanto presente non è ad oggi verificabile in quanto il Comune di Milano non ha



ancora messo a disposizione la documentazione richiesta ed in particolare la DIA n.7135/2000 e la sua variante n. 923/2002. Si precisa che tali pratiche risultano, telematicamente, ancora in corso.

Regolarizzazione mediante: ai soli fini cautelativi, ed ove emergesse la mancata presentazione della fine lavori e relativa richiesta di agibilità sarà necessario presentare pratica a sanatoria o richiesta di agibilità tardiva. La corretta procedura da intraprendere sarà frutto di verifica da parte dell'acquirente con l'ausilio di Tecnico di fiducia.

Costi di regolarizzazione:

- Stesura di pratica necessaria alla regolarizzazione del bene a firma di tecnico abilitato: € 1.500,00
  - Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Totale oneri di regolarizzazione: € 2.500,00

Tali costi sono puramente indicativi. E' onere dell'interessato all'acquisto verificare con proprio tecnico di fiducia quanto segnalato. I costi sopra indicati sono stati detratti dal valore d'asta del bene.

## Descrizione

In Comune di **Milano**, nel complesso condominiale di Via Giorgio Stephenson n. 8, immobile posto al piano terzo (sottotetto). Trattasi di monocale (con soppalco senza permanenza di persone), in sottotetto con servizio cieco disimpegnato. L'accesso al soppalco, senza permanenza di persone, avviene da scaletta ripida e di ridotte dimensioni. L'immobile dispone di angolo cottura. L'illuminazione naturale è garantita da due finestre con cappuccine.

La realizzazione del recupero sottotetto ai fini abitativi risale al 2002.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti esterni):	tipologia: anta a battente (finestra a cappuccina) materiale: PVC con doppio vetro
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno
Porta d'ingresso	tipologia: ad anta di tipo blindata
Pavim. Interna	Vi è la presenza di più pavimenti ed in particolare in legno per il monocale ad eccezione dell'area angolo cottura e bagno ove è presente una pavimentazione ceramica.
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramico
Plafoni	Tetto a vista in legno lamellare

**Impianti:**

Elettrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tensione:</u> 220 W <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile.
Termico	<u>Impianto termico:</u> autonomo con elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adequamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperita.
Ascensore	L'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e da rilievo di massima eseguito dal sottoscritto in data 14/02/2018. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **45,00 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 50%, soppalco non abitabile 35%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<b>Appartamento con cantina</b>				
Monolocale	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Soppalco s.p.p.	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
<b>Tot.</b>				<b>45,00 mq</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2018, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale **dell'intera quota** di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1,
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re di Milano e provincia





- ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare 2018 e dell'Agenda del Territorio - 2° semestre 2018

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo popolare [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monocale con soppalco senza permanenza di persone	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Valore corpo			€ 54.000,00
Valore pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.000,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 54.000,00</b>

#### Riepilogo:

<i>Immobile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	€ 54.000,00	<b>€ 54.000,00</b>

### 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. € 2.700,00
- 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: € 2.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 46.800,00**

#### Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 20/02/2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Delfino**

