

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. Marcello Piscopo

R.G.E. 424/2016

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A.R.L.
(Procedente)

contro

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto, in qualità di esperto, in data 11/02/2017 veniva nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e

contestualmente riceveva il quesito peritale allegato agli atti ed altresì alla presente relazione (**all. 1**).

Dopo aver prestato il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice (**all. 2**), lo scrivente avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere ai quesiti lui formulati.

Verifica documentazione 567 c.p.c. e comunicazione alle Parti d'inizio delle OO.PP. (all.03)

Come da mandato ricevuto dal G.E. l'esperto nominato, dopo aver esaminato l'idoneità della documentazione ipotecaria e catastale in atti depositata dal Creditore Procedente ai sensi dell'art 567 c.p.c., ha provveduto a dare notizia dell'incarico ricevuto al Debitore a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

La raccomandata è tornata al mittente per compiuta giacenza e qui si allega in copia.

Parimenti è stata data notizia dell'incarico ricevuto al Creditore Procedente a mezzo PEC di cui si allega copia della ricevuta d'invio.

1. Acquisizione del Titolo di Provenienza e Accesso ai beni

- Lo scrivente ha provveduto a reperire copia del titolo di provenienza presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano.
Gli estremi dell'atto sono descritti al successivo punto 2.
- Il giorno 31/07/2016 (sopralluogo deferito per richiesta dell'esecutato) l'esperto nominato ha avuto accesso ai luoghi ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati.

2. Identificazione dei beni pignorati oggetto di stima

Descrizione analitica dei beni

Quota di 1/1 di casa di abitazione posta al piano terreno composta da quattro locali oltre servizi, disimpegno, ripostiglio e guardaroba, con portico e giardino pertinenziale esclusivo ed annesso vano cantina pertinenziale posto al piano primo interrato.

Quota di 1/1 di autorimessa al piano primo interrato pertinenziale all'appartamento stesso.

Riferimenti Catastali (all. 12)

Casa di abitazione

Comune di BASIGLIO Via Don Silvio Coira snc piano: T-S1 scala: C;

fg. 5 - part. 195 - sub. 32

zona cens. //; cat. **A/3** cl. 3 consistenza vani 8; Sup. Catastale Tot. 180 mq, rendita € 826,33

Autorimessa

Comune di BASIGLIO Via Don Silvio Coira snc piano: S1 scala: B;

fig. 5 - part. 195 - sub. 55

zona cens. //; cat. **C/6**; cl. 7 consistenza mq. 40; Sup. Catastale Tot. 42 mq, rendita € 117,75

Coerenze/confini in contorno salvo errori e come meglio in fatto.

della Casa di abitazione: vano scala C al subalterno 5, pianerottolo ed ascensore comuni - appartamento al subalterno 31 - vuoto su corsello di accesso ai boxes al subalterno 6 e parti comuni al medesimo subalterno - via Don Silvio Coira - appartamento al subalterno 33.

della cantina : passaggio comune al subalterno 5 su due lati - cantina al subalterno 37 - terrapieno - cantina al subalterno 40.

del box : area di manovra al subalterno 6 - box al subalterno 56 - vano ascensore B al subalterno 4 - sub. 4 - area di manovra al subalterno 6 - altri boxes ai subalterni 60 e 54.

Estremi Atto di Pignoramento come si rilevano dalla Nota di Trascrizione (all. 4)

Il pignoramento colpisce il 100% del diritto di piena proprietà dei beni

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in **data 03/03/2016 nn. 21785/13784**

in forza di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 17/02/2016 rep. 7612.

a favore di: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A.R.L. sede Sondrio (SO) C.F. 00053810149

contro per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Estremi Atto di Provenienza: (all. 5)

Compravendita del 09/06/2010 nn. rep. 177298/63414 rogante

Vende:

3. Descrizione del compendio immobiliare

Caratteristiche della zona.

In Comune di Basiglio in zona Centrale: GINESTRE, MILANO 3, VISCONTI

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili

Destinazione: residenziale con alcuni esercizi commerciali in zona.

Accesso al sistema autostradale: a circa 6,7 Km. Svincolo Milano Ticinese della Tangenziale Ovest di Milano.

Caratteristiche dell'edificio (all. 11)

Facente parte di un piacevole complesso residenziale sviluppantesi su tre piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine e box.

Edificato tra il 2007 ed il 2012

- Struttura: cemento armato e muratura in laterizio.
- Facciate: ad intonaco e mattoni a vista.
- Ingresso pedonale: cancelletto su strada pedonale giardino ed infine porta d'accesso.
- Ingresso carraio: rampa indi basculante in lamiera zincata con apertura motorizzata.
- Condizioni generali dello stabile: ottime.

Componenti edilizi specifici ed impianti (all. 11)

La casa d'abitazione è composto da un ampio salone con cucina a vista, tre camere due bagni una cabina armadio, disimpegno e ripostiglio.

Un portico un balcone ed un giardino esclusivo unitamente ad una cantina completano il cespite.

- esposizione: tripla;

- pareti: finitura tipo stucco veneziano, in ceramica nei bagni fino ad h porta ed in cucina fino ad h pensili circa;
- pavimenti: in parquet od in ceramica in funzione delle stanze;
- infissi esterni: finestre e porte finestre in legno a finitura naturale con vetri doppi e scuri tipo genovesi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato con intarsio decorativo e finitura cromatica in tono agli arredamenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato
- acqua calda sanitaria: prodotta da impianto centralizzato;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e vasca o doccia;
- impianto di condizionamento: presente
- altezza dei locali: m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime con finiture di pregio

Box: doppio (di fatto sono due box contrapposti con 2 accessi) ha porte basculanti in lamiera verniciata con aperture motorizzate, pavimento in piastrelle di gres e pareti in blocchetti di cemento vibrato. Presenti punti luce.
Condizioni generali: ottime.

4. Stato occupativo

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento è stato mostrato allo scrivente dalla moglie dell'esecutato che insieme al marito e ai due figli minori lo occupano.

Esistenza di contratti di locazione (all. 6).

Agenzia delle Entrate riferisce che, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione in cui l'esecutato figura in qualità di dante causa del bene in oggetto.

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

Formalità e/o oneri:

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Patrizia Codecasa che fa stato fino al 29/03/2017 (**all. 7**) nulla si evince.

Debiti Condominiali:

Interpellato in tal senso l'Amministratore del Condominio, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito i dati richiesti (**all. 8**).

Sarà cura dello scrivente relazionare al Signor Giudice non appena giungeranno tali dati.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

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 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 in atti a firma della Dott.ssa Patrizia Codecasa che fa stato fino al 29/03/2017 (**all. 7**) si evince quanto segue:

- **ipoteca volontaria** trascritta a Milano 2 in data 08/07/2010 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di: UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. sede Milano (Mi) c.f. 05140920017
Per totali € 894.000,00 capitale 596.000,00.
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca legale** iscritta, a Milano 2 in data 14/11/2011 - Per totali € 229.661 capitale pari importo
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca legale** iscritta a Milano 2 in data 23/09/2013 - Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 07/07/2014 - Per totali € 100.000,00 a garanzia di somma in linea capitale di € 88.587,923
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 07/07/2014 - A favore di UNICREDIT S.P.A. sede Roma (RM) c.f. 00348170101
Per totali € 90.000,00 a garanzia di somma in linea capitale di € 80.756,72
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 09/11/2015 - A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A R.L. sede Sondrio (SO) c.f. 0053810149
Per totali € 30.686,76 a garanzia di somma in linea capitale di pari importo
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 in data 23/02/2016 - A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A R.L. sede Sondrio (SO) c.f. 0053810149
Per totali € 300.000,00 a garanzia di somma in linea capitale di pari importo
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Milano 2 in data 03/03/2016 - A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.A R.L. sede Sondrio (SO) c.f. 0053810149
Contro: l'esecutato
Grava: su entrambi i beni pignorati

ULTERIORI GRAVAMI RILEVATI DALLO SCRIVENTE E SUCCESSIVI ALLA RELAZIONE NOTARILE
(all.9)

- **Sequestro preventivo trascritto a Milano 2 in data 22/03/2017 - Pubblico ufficiale PROCURA REPUBBLICA - TRIBUNALE DI MACERATA SEQUESTRO PREVENTIVO**

Richiedente: Guardia di Finanza

A favore: Erario dello Stato sede Roma (RM) c.f. 84005410158

Contro: l'esecutato

Grava: su entrambi i beni pignorati

NOTA: il sequestro preventivo grava anche su altro immobile e altro soggetto estranei alla presente procedura

7. Regolarità edilizia/urbanistica/catastale (all.10)

Dall'accesso agli atti edilizi al Comune di Basiglio si rileva che l'immobile ove sono ubicati i beni è stato edificato regolarmente tramite le seguenti autorizzazioni edilizie:

- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 11/04/2007 P.G. 5035
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 25/11/2008 P.G. 17828 (opere in variante)
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 27/01/2009 P.G. 997 (opere in variante)
- DICHIARAZIONE FINE LAVORI E COLLAUDO FINALE del 05/06/2009 P.G. 1612
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 10/06/2009 P.G. 7875

Diffomità edilizie/catastali riscontrate

Al sopralluogo la casa d'abitazione ed il box risultavano conformi alle schede catastali presentate l' 11/02/2009 ed alle autorizzazioni edilizie presentate.

8. Certificazioni

Certificazione energetica ACE

Il bene risulta censito al catasto energetico al n. 1501500000309 del 11/06/2009.

Non e' stato possibile generare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto prodotto con modalita' di cui alla DGR VIII/5773.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

9. Consistenza - Prezzo di stima - Adeguamenti

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.
Casa d'abitazione	154,19	100%	154,19
Portico	6,52	30%	1,96
Balcone	7,28	30%	2,18
Giardino (fino a 154,19 mq)	154,19	10%	15,42
Giardino (oltre 154,19 mq)	99,66	2%	1,99
Cantina	13,00	10%	1,30
	434,84 mq. lordi		177 mq. commerciali

Destinazione	mq.	Coeff.	Sup. om.
Box	42,33	100%	42,33
	42,33 mq. lordi		42 mq. commerciali

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 2016 e della FIMAA del 2° semestre 2016 il sottoscritto stima che il più probabile valore di mercato sia di 2.800,00 €/mq. per l'appartamento e di 1.850,00 €/mq per il box.

• Casa d'abitazione € 2.800,00 x 177mq =	€ 495.600,00
• Box € 1.850,00 x 42 mq =	€ 77.700,00
	<hr/>
	€ 573.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	€ 28.665,00
	<hr/>
TOTALE	€ 544.635,00

P.Q.M.

IL 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

CASA D'ABITAZIONE CON CANTINA + BOX

€ 544.000,00 liberi per l'intera quota

€ 462.000,00 occupati per l'intera quota

10. Congruità canone di locazione

Non necessaria in quanto appartamento non locato.

11. Giudizio di divisibilità

Appartamento non comodamente divisibile.

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' Esecutato a mezzo posta elettronica.

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, 24/08/2017

All.: 88 ff.



ALLEGATI

- 1) Verbale di Nomina dell'Esperto e quesito peritale (3 ff.)
- 2) Giuramento dell'esperto (1 ff.)
- 3) Raccomandate R/R per comunicazione inizio delle operazioni peritali (4 ff.)
- 4) Nota Trascrizione Pignoramento (3 ff.)
- 5) Atto provenienza (11 ff.)
- 6) Agenzia Entrate - informazioni in merito a contratti di locazione (2 ff.)
- 7) Relazione notarile (7 ff.)
- 8) E-mail Amministratore per debiti condominiali (2 ff.)
- 9) Elenco pregiudizievoli e NT sequestro preventivo (7 ff.)
- 10) Atti Edilizi (32 ff.)
- 11) Rilievo fotografico dei beni (9 ff.)
- 12) N.C.E.U.: estratto di mappa, planimetrie, visure storiche (7 ff.)