

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III - Esecuzioni

R.G.E. n. 3302/2013

G. E. : Dott.ssa Rita Bottiglieri

Condominio di via Negrotto 44/46

Contro

ANNI NASCITA x
USUFRUTTO
I^o 6.9.1936
II^o 28.7.1939

INDICE:

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE.....	4
APPARTAMENTO	4
2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO.....	5
2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA.....	6
3. DESCRIZIONE DEL BENE	7
3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	7
4. LO STATO DI POSSESSO.....	11
5. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE.....	12
6. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA	12
1. PIGNORAMENTO	13
7. REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE.....	13
8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ IMPIANTI.....	16
9. IL VALORE DELL'IMMOBILE.....	17
9.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	17
Allegati:.....	19

RIEPILOGO

DATI CATASTALI:

Appartamento sito in Comune di Milano via Michele Pericle Negrotto costituito da abitazione a piano secondo composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due ripostigli e terrazzo. Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 93 Particella 22 Sub 707 Zona Censuaria 2 Cat. A/3 Cl. 4
Consistenza 5,5 vani Rendita € 752,74 Indirizzo Via Michele Pericle Negrotto n. 46 piano: 2;

Intestato: _____ nato a I _____



Note del CTU: si precisa che la visura riporta erroneamente la Proprietà per 1/1 in capo al sig. _____ mentre il Debitore è titolare della sola nuda proprietà (vedi paragrafo 2.3 della presente – atto di provenienza)
PROPRIETÀ ESCLUSIVA O QUOTA INDIVISA: quota di 1/1 della nuda proprietà.

STATO OCCUPATIVO: Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dal Debitore.

VALORE DELL'IMMOBILE: piena proprietà dell'unità immobiliare, valutata come libera: € 178.000,00. Piena proprietà del bene occupato: €133.500,00. **NUDA PROPRIETÀ'** dell'unità immobiliare, valutata come libera: €115.700,00

ELEMENTI CHE POSSANO COSTITUIRE UN IMPEDIMENTO ALLA VENDITA: non pervenuti

PREMESSO

- che il sottoscritto arch. Rossana Bettera, con studio in Rodano, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Milano, al n° 13329, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Milano al n° 10892, per le categorie di valutazioni tecniche e stime immobiliari, è stato nominato Esperto per la Procedura Esecutiva indicata in epigrafe;

QUESITO:

“PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA a contattare il custode già nominato SIVAG domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, via Manara, piano II;

inoltre, provveda:

- 1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro*



diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni*
- *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione*

6. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. n. 47/85 e all'articolo 46 del D.L.vo n. 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D. L.vo n. 192/05 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/06 come modificata dalla legge regionale n. 10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

9. ad indicare il valore dell'immobile sia libero sia occupato;

10. ad indicare il valore dell'eventuale indennità di occupazione (mensile).

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

10. Inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:

- **dati catastali dell'immobile;**
- **se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa;**
- **se l'immobile debba ritenersi libero od occupato;**
- **l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e/o penali, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato (indicando i soggetti a favore/contro cui sono scritte);**
- **valore dell'immobile libero ed occupato;**
- **ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.**

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

b) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

Provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare, oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice non protocollata e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, qualora non abbiano accesso a Polis e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica".



PREMESSO che il sottoscritto esperto ha provveduto ad ottenere copia del titolo di provenienza del bene pignorato (vedi allegato 5 copia atto provenienza).

PREMESSO che il sottoscritto esperto ha provveduto a contattare il custode già nominato SIVAG ai fini dell'accesso all'immobile.

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti...

1. ACCESSO ALL'IMMOBILE

"[...] 1) Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile [...]"

Come richiesto dal quesito, il sottoscritto a marzo 2015 contattava il custode nominato SIVAG al fine di effettuare l'accesso all'immobile. Il sopralluogo veniva fissato nel mese di maggio 2015. Alla data del sopralluogo, il bene veniva mostrato dal Debitore (si veda allegato 3 doc. fotografica).

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

"[...] 2) Ad identificare il bene oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali, riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà intera del bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti; [...]"

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

APPARTAMENTO

Appartamento sito in Comune di Milano via Michele Pericle Negrotto costituito da abitazione a piano secondo composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due ripostigli e terrazzo. Il tutto censito al



Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio	93
Particella	22
Sub	707
Zona Censuaria	2
Categoria	A/3
Classe	4
Consistenza	5,5 vani
Rendita	€ 752,74
Indirizzo	Via Michele Pericle Negrotto n. 46 piano: 2;
Intestato:	_____ ro nato a _____ C.F. _____ _____ proprietà per 1/1

COERENZE:

Da Nord in senso orario: altra u.i.u., vano scale comune, cortile comune, altra u.i.u., via Negrotto.

Note del CTU: si precisa quanto segue:

- 1. la visura riporta erroneamente la Proprietà per 1/1 in capo al sig. _____ ro: il Debitore risulta invece titolare della sola nuda proprietà (vedi paragrafo 2.3 della presente – atto di provenienza);*
- 2. la visura storica è incompleta, in quanto non riporta il passaggio di proprietà dai sigg. _____ nte e _____ ai sigg. _____, attuali intestatari dell'usufrutto.*

Ai fini della regolarizzazione catastale, sarà necessario presentare un foglio di osservazione. I costi per la regolarizzazione verranno considerati nella stima del bene.

2.2. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

A favore: Condominio via Negrotto 44/46 con sede in Milano C.F. 95609010152.



Contro: FRANCESCO ALBERTI nato a VERONA il 10/03/1950 C.F. 500300001

Trascritto presso L' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 09/12/2013 ai nn. 60219/44506.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene così identificato dall'atto di pignoramento:

"MILANO: -Appartamento, di proprietà di FRANCESCO ALBERTI, categoria A/3, sito nel comune di Milano (F205-Milano), via Michele Pericle Negrotto n. 46, 2 piano, composto da n. 5.5 vani, Foglio 93; Particella 22, Subalterno 707, zona cens. 2, classe 4, rendita catastale € 752,54"

Note del CTU: si precisa che il Debitore risulta intestatario della sola NUDA PROPRIETA', in forza della donazione di cui al paragrafo 2.3 che segue.

A seguito della constatazione di tale difformità tra quanto pignorato e quanto effettivamente di proprietà del Debitore, il sottoscritto depositava una comunicazione preliminare urgente all'ufficio del Giudice, in data 23/04/2015. Tale comunicazione chiedeva un chiarimento giuridico sull'eventuale invalidità del pignoramento. Vedi allegato 10, regolarmente depositato telematicamente.

Successivamente, il sottoscritto conferiva con il Giudice, dott.ssa Rita Bottiglieri, e gli veniva indicato di procedere alla stima.

2.3 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A favore:

FRANCESCO ALBERTI nato a VERONA il 10/03/1950 C.F. 500300001
il diritto di NUDA PROPRIETA'

Contro:

FRANCESCO ALBERTI Dario nato a VERONA il 08/03/1936 C.F. 500300001



I ... U per il diritto di NUDA PROPRIETA'

... nata a ... (VR) il 28.7.39 C.F.

... per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Donazione in data 17/02/1999 nn. 69342/5439, Notaio Dott. Carlo Cafiero
Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 01/03/1999 ai nn. 8916/6181.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

"[...] 3) A fornire una sommaria descrizione dell/i ben/i[...]"

3.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

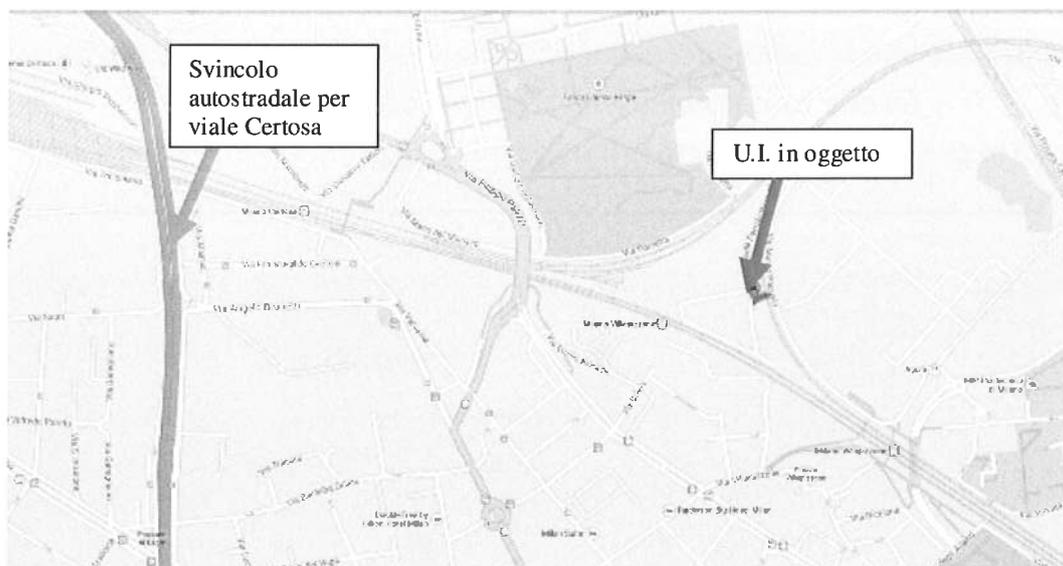


Inquadramento territoriale

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova in zona nord-ovest di Milano, al di fuori della circonvallazione esterna, nelle vicinanze di viale Certosa. L'area è dotata di numerosi servizi: sono presenti le stazioni ferroviarie di Milano Certosa e Milano



Villapizzone (linee suburbane S5 e S6) a poche centinaia di metri, oltre alcune linee di trasporto pubblico di superficie. Nella via Negrotto, che è circondata dalla ferrovia e quindi poco frequentata, il traffico è moderato, mentre nei vicini viale Espinasse, Via Palizzi e viale Certosa il traffico è molto intenso lungo tutto l'arco della giornata.



IL FABBRICATO



Facciata lato via Negrotto



L'unità immobiliare fa parte di un piccolo edificio di tre piani fuori terra. Il complesso è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato. L'ingresso avviene dalla via Negrotto attraverso portone carraio e pedonale, da cui si accede al cortile interno-corsello box. Dall'androne si accede al vano scale comune, che distribuisce i diversi piani e i pianerottoli comuni.

L'UNITÀ IMMOBILIARE

L'appartamento a piano secondo è costituito da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno, due ripostigli, un terrazzino. L'accesso avviene dal pianerottolo comune a secondo piano; da qui si accede all'ingresso e al soggiorno.



Soggiorno



Soggiorno/pranzo



Camera matrimoniale



Camera



Ripostiglio 1



Ripostiglio 2





Cucina



Disimpegno



Bagno



Terrazzo

L'unità immobiliare si trova al piano sottotetto, una parte dei soffitti è spiovente ed ha altezza variabile tra 2,88m e 2,00m. I serramenti sono in legno con vetro doppio, in condizioni discrete. Le condizioni generali di manutenzione delle finiture sono discrete. Il pavimento dell'alloggio è in parte in gres ceramico e in parte in piastrelle di marmo, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in gres ceramico in discrete condizioni. Le condizioni manutentive generali dei servizi igienici sono buone, così come le condizioni delle pitture murarie.



Pavimento



Serramento



Il riscaldamento avviene mediante sistema centralizzato. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con boiler a gas installato in cucina. Il sistema di emissione è realizzato mediante radiatori in alluminio, dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione separata del calore.



Boiler

Radiatore con valvola e contabilizzatore

TABELLA DI RILEVAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE	
DESCRIZIONE FINITURE	
Pavimenti - Rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo, gres ceramico nelle camere e in cucina
Sanitari	In condizioni buone
Serramenti	Legno e vetro doppio in condizioni discrete
Note Impianti	Riscaldamento centralizzato, acqua calda sanitaria autonoma con boiler a gas

4. LO STATO DI POSSESSO

“[...] 4) A riferire circa lo stato di possesso dell’immobile, con indicazione - se occupato da terzi – del titolo in base al quale tale occupazione sia esercitata e circa l’esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio [...]”

L'u.i. oggetto di pignoramento risulta del Debitore per il diritto della nuda proprietà in forza dell'atto citato al paragrafo 2.3 della presente. Al



momento del sopralluogo, veniva mostrata dal Debitore (vedi allegato 3 doc. fotografica).

Per scrupolo il sottoscritto ha provveduto a effettuare la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione intestati al debitore. L'ufficio territoriale competente per la zona comunicava al sottoscritto che presso lo stesso ufficio non risultano registrati contratti di locazione o comodati riferibili all'unità immobiliare in oggetto (vedi allegato 9).

5. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO ACQUIRENTE

“[...] 5) A verificare l'esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare [...]”

Sulla base di quanto riportato nei Certificati Ipotecari prodotti dal Creditore Procedente in data 24/03/2014:

Allo stato attuale non risultano trascritte sul bene formalità che resteranno a carico dell'acquirente, salvo le spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente, come previsto dall'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

L'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **Regolamento di Condominio**, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione del regolamento stesso.

6. FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO PROCEDURA

“[...] 6) A verificare l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, trascrizioni di pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari [...]”



Come riportato nei Certificati Ipotecari prodotti dal Creditore Procedente in data 24/03/2014, e come risultante dalla ispezione effettuata dal sottoscritto in data 23/04/2015, al ventennio in esame l'immobile sopra descritto risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. PIGNORAMENTO

Trascrizione contro del 09/12/2013 - Registro Particolare 44506 Registro Generale 60219 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE; Repertorio 7653 del 25/09/2013 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
A favore: Condominio via Negrotto 44/46 con sede in Milano C.F. 95609010152.

Contro: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

7. REGOLARITÀ EDILIZIA URBANISTICA CATASTALE

“[...] 7) A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità di esso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sulla eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dall'articolo 46 del D.L.vo 378/01 indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 [...]

Si riporta uno stralcio dell' art 40 *“[...] Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o*



della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 [...] Per le opere iniziate anteriormente al 15 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 [...]"

In merito all'art 40 della L 47/85 s.m.i. e alla regolarità edilizia

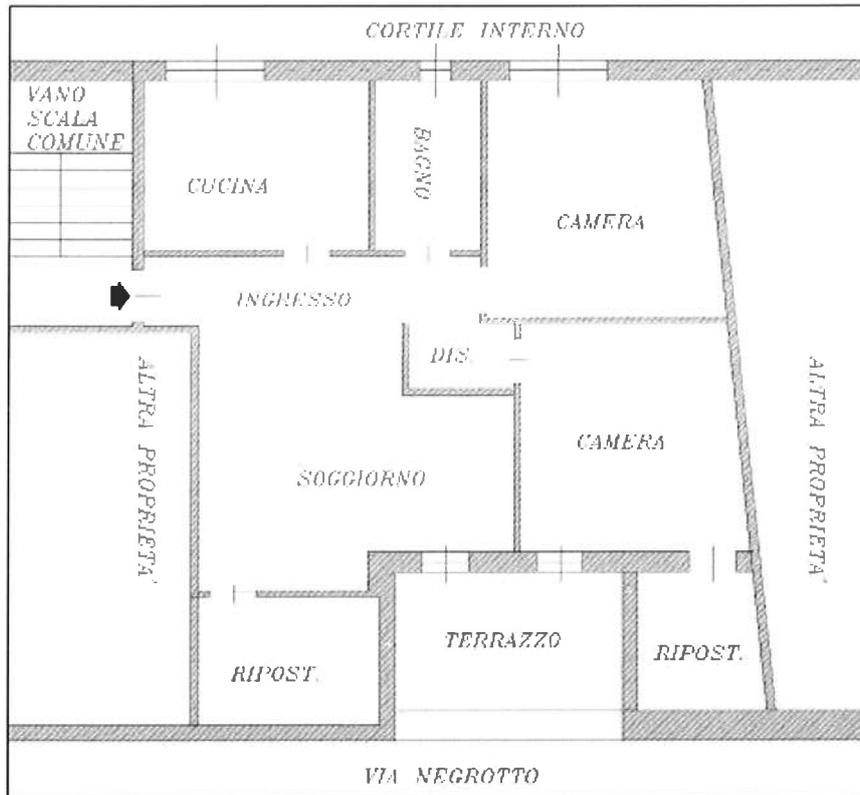
Nell'Atto di provenienza viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

Il sottoscritto ha provveduto a presentare richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali, reperendo copia di una Licenza per opere edilizie atti del 1076/1966 – vedi allegato 6. Il documento è datato e di difficile lettura, ma la struttura e tipologia del fabbricato ne confermano la datazione.

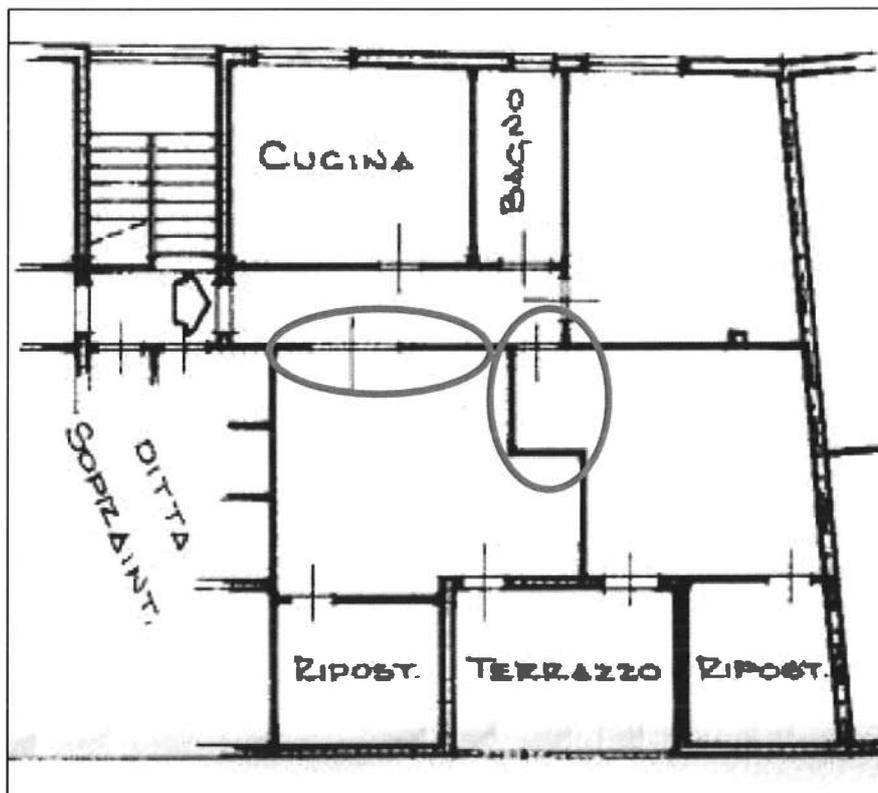
In merito alla regolarità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato, è risultata una difformità nella zona di soggiorno e nel disimpegno di una delle due camere. Inoltre, sono state riscontrate alcune imprecisioni grafiche nella rappresentazione dei ripostigli e del terrazzo. Al fine della corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto indicato nella scheda catastale, sarà necessario presentare una pratica edilizia CIAEL in sanatoria, e DOCFA catastale con planimetria aggiornata. Del costo di tale regolarizzazione si terrà conto nella stima del valore del bene.





Rilievo stato di fatto



Stralcio scheda catastale



8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

“[...]A fornire indicazioni con riferimento all’immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva C.E. n. 2002/91 nonché della Legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla Legge regionale n. 10/2009;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all’interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente[...].”*

In merito alla Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, Delibera Giunta Regionale della Lombardia n. VIII-8745, trattandosi di singola unità immobiliare inserita in un complesso dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, è necessario redigere l’APE ai fini del trasferimento a titolo oneroso e ai fini della pubblicazione degli annunci commerciali di vendita, come previsto dalla delibera Regionale IX/2555 del 24/11/2011. **Il sottoscritto ha reperito copia dell’ACE condominiale esistente (allegato 8).**

In merito alle Certificazioni Impianti: non è stato possibile reperire informazioni in merito alla eventuale presenza delle certificazioni impianti ai sensi L. 46/90 e D.M. 37/2008 relative alla unità immobiliare. Dall’esame visivo gli impianti appaiono in stato manutentivo discreto. Si ritiene comunque opportuno prevedere la revisione dell’impianto elettrico e gas della singola unità immobiliare da parte di un tecnico abilitato, ai fini del rilascio della dichiarazione di conformità. I costi di tale revisione ed eventuale messa a norma sono stati computati ai fini della valutazione economica e stima del valore del bene.



9. IL VALORE DELL'IMMOBILE

9.1 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

NOTE TECNICHE SULLA METODOLOGIA DELLA STIMA

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima **tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo** nel presupposto del suo migliore utilizzo.

Tutto ciò premesso:

STIMA E CONSISTENZA

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche



specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il sottoscritto ha tenuto conto delle pubblicazioni e degli studi della TeMA S.C.p.A. - Territorio Mercati Ambiente - Azienda della Camera di Commercio di Milano, del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

APPARTAMENTO

SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO SECONDO					
Abitazione	77,4	89,2	1	89,2	Discrete
Ripostigli sottotetto	11,9	16,1	0,5	8,1	Discrete
Terrazzo	9,4	9,4	0,25	2,4	Discrete
TOTALE				99,6	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Come già esposto ai paragrafi precedenti, il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà, mentre il Debitore esecutato risulta titolare della sola quota di 1/1 della NUDA PROPRIETA', essendo l'usufrutto vitalizio in capo a: **FRANCESCO Dario** nato il **15/05/1945**

A seguito di quanto emerso all'esame della documentazione ipocatastale, lo scrivente stimerà sia il valore della piena proprietà, sia il valore della nuda proprietà, mettendo entrambi i valori a disposizione della procedura.

Tutto quanto sopra premesso, il più probabile valore di mercato della **piena proprietà** dell'unità immobiliare, valutata come **libera**, si stima in:

€ 178.000,00

In obbedienza al quesito, si stima anche il più probabile valore di mercato



della **piena proprietà** del bene occupato in: € **133.500,00**

Il più probabile valore di mercato della sola **NUDA PROPRIETA'** dell'unità immobiliare, valutata come **libera**, si stima in:

€ 115.700,00

Il diritto reale è stato valutato sulla base della tabella allegata al Decreto Ministero dell'Economia e della Finanza 22 dicembre 2014.

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 11/05/2015

L'esperto nominato
Dott. Arch. Rossana Bettera

Allegati:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
5. Copia atto di provenienza immobile pignorato (donazione) e copia della relativa nota di trascrizione;
6. Copia richiesta Accesso agli Atti, copia atti consultati;
7. Copia richiesta in merito alle spese condominiali;
8. Copia Attestato di Certificazione Energetica condominiale;
9. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione o comodati;
10. Comunicazione urgente all'Ufficio del Giudice;
11. Attestazione invii copie perizia;
12. Richiesta liquidazione compensi.



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III - Esecuzioni

R.G.E. n. 3302/2013

G. E. : Dott.ssa Rita Bottiglieri

INTEGRAZIONE PERIZIA

Condominio di via Negrotto 44/46

Contro

Premesso:

- Che in data 11 maggio 2015 il sottoscritto depositava la relazione di stima relativa al procedimento in epigrafe;
- Che con provvedimento del 6 luglio 2015 il Giudice richiedeva un'integrazione sulla base delle osservazioni del Creditore da depositarsi entro il 31 luglio 2015;
- Che la perizia citava due soggetti titolari di diritto di usufrutto, ma ad oggi uno dei due risulta deceduto;
- Che il quesito del creditore è il seguente *“se in presenza di un solo soggetto titolare di diritto di usufrutto la stima dell'immobile valutato come nuda proprietà sia la medesima già quantificata”*

Come verrà meglio motivato di seguito la stima dell'immobile valutato come nuda proprietà rimane invariata.

La risposta alla domanda posta non è univoca poiché occorre indagare sulle condizioni del titolo di provenienza del diritto reale.

In questo caso come leggiamo nella nota di trascrizione già allegata alla perizia (allegato 5, alla perizia allegato 1 alla presente) *“i signori _____, _____ e _____ si sono riservati l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento sull'immobile oggetto del trascrivendo titolo [...]”*



Questa circostanza era già stata segnalata dal sottoscritto nella comunicazione all'ufficio del Giudice depositata in data 23 aprile 2015.

Si riporta di seguito l'estratto pertinente della trascrizione contestuale all'acquisizione del diritto reale.

Sezione C - Soggetti	
A favore	
Soggetto n. 1	In qualità di -
Cognome	T
Nato il	07/03/1970 a MILANO (MI)
Sesso	M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'	
Per la quota di 1/1	
Contro	
Soggetto n. 1	In qualità di -
Cognome	
Nato il	06/09/1936 a (MN) Nome DARIO
Sesso	M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. diritto di	
Per la quota di 1/2	
Soggetto n. 2	In qualità di -
Cognome	
Nata il	28/07/1939 a (VR)
Sesso	F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'	
Per la quota di 1/2	

Sezione D - Ulteriori informazioni
<i>Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare</i>
I SIGNORI DARIO BENEDETTI E ANNA GIULIA GIRARDI SI SONO RISERVATI L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO CON RECIPROCO DIRITTO DI ACCRESCIMENTO SULL'IMMOBILE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO TITOLO. NELLA DONAZIONE ERA COMPRESA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO STABILE QUALI RISULTANO DALLA LEGGE E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE. LA PARTE DONATARIA HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE ED A FAR OSSERVARE DAI SUOI AVENTI CAUSA IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE ATTUALMENTE IN VIGORE.

Questa circostanza implica che se uno dei due usufruttuari viene a mancare l'altro continua a godere dell'intero diritto di usufrutto e la sua quota non si riunisce alla nuda proprietà come sarebbe avvenuto senza questa precisa condizione.

Ad ogni modo i signori erano coniugi. A quanto risulta



in questo caso al coniuge superstite spetta il diritto di abitazione *Mortis Causa* ai sensi dell' art 540 C.C. La quota restante del bene è del figlio.

Il diritto di abitazione a vita si stima come un usufrutto vitalizio. Qualora fosse necessario si lascia al Giudice la valutazione della pertinenza di questa osservazione in diritto.

Copia estratto atto di donazione dal quale si evince che il debitore è il figlio degli usufruttuari(vedi copia allegato 2):

I componenti della cui identità personale io notaio mi sono
reso certo, in virtù di questo atto,
convengono e stipulano quanto segue:
I signori _____ e _____ i donano la nuda
proprietà al proprio figlio signor _____, che
accetta, riservandosi i donanti l'usufrutto generale vitalizio
con reciproco diritto di accrescimento, del seguente ente
immobiliare: _____
in Comune di Milano, nello stabile in condominio di Via
Negrotto n. 46, appartamento a piano secondo composto di tre
locali oltre i servizi.
Il tutto è censito nel C.E.U. alla partita 1006339 come segue:
foglio 93, mappale 22 sub. 707, Via Negrotto n. 46, piano
secondo, zona censuaria 2, a seguito di scheda di
accatastamento presentata all'U.T.E. di Milano in data 16
gennaio 1980 prot. n. 389.

Rodano 27/07/2015

L'esperto nominato
Dott. Arch. Rossana Bettera

Allegati:



arch. Rossana Bettera-via dei Tigli, 15-20090 Rodano (MI) fax 02/95321333

1. Nota di trascrizione donazione usufrutto;
2. Atto di donazione Usufrutto.

