

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO**
VIA CASATI N°27 MILANO

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 43/2016+297/2016+859/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.5.2018

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa M.G. MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MILANO, via Felice Casati n.27
Lotto 1 – foglio 313 mappale 106 sub. 19
foglio 313 mappale 106 sub. 22

Indice:

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
- 2- DESCRIZIONE GENERALE
- 3- STATO DI POSSESSO
- 4- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
- 5- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 6- ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI
- 7- PRATICHE EDILIZIE
- 8- VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene in Milano
via Felice Casati n.27

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Punto a) del verbale di giuramento:

All'udienza del 16.2.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 10.4.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 4.10.2017 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo degli immobili esecutati con l'ausilio del Custode Giudiziario Avvocato Cristina Delfino.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizionale in atti e verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e presso la Cancelleria centrale del Tribunale di Milano.

Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: no manca aggiornamento della documentazione ipotrascrizionale relativamente alle tre procedure. Lo scrivente si riserva di esaminare quando prodotta dal Procedente.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: no, errata la quota di proprietà nell'atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2372/3717 del 26.1.2016.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: sì.
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: manca aggiornamento della documentazione ipotrascrizionale relativamente alle tre procedure. Lo scrivente si riserva di esaminare quando prodotta dal Procedente.
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: manca aggiornamento della documentazione ipotrascrizionale relativamente alle tre procedure. Lo scrivente si riserva di esaminare quando prodotta dal Procedente.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: vedi sopra.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A- Abitazione (A/4) sito in Milano

Via Felice Casati n.27

foglio 313 mappale 106 sub. 19

Via Felice Casati n.27, piano T, Z.C.2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, sup. cat. 21 mq., rendita € 151,06 (vedasi all. 1).

Derivante da: scheda catastale n°6843 del 5.11.1984 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

altra proprietà, atrio comune, cortile comune e altra proprietà.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ **Proprietà di 1/2**

████████████████████

██

➤ **Proprietà di 1/2**

████████████████

██

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopraluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°6843 del 5.11.1984 (vedasi all. 2).

Sono errati gli identificati della proprietà.

B- Magazzino/deposito (C/2) sito in Milano

Via Felice Casati n.27

foglio 313 mappale 106 sub. 22

Via Felice Casati n.27, piano 3, Z.C.2, categoria c/2, classe 5, sup. cat. 6 mq., rendita € 11,16 (vedasi all. 3).

Derivante da: scheda catastale n°6844 del 5.11.1984 (vedasi all. 4).

Confini (da nord in senso orario):

via Casati, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ **Proprietà di 1/2**

████████████████████

██

➤ **Proprietà di 1/2**

████████████████

██

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopraluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°6844 del 5.11.1984 (vedasi all. 2).

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 5 e 6):

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: residenziale.

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

Importanti arterie limitrofe: Metropolitane Rozza, Gialla e Verde.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che il bene risulta libero da persone, per quanto utilizzato come deposito dagli esecutati.

4.0 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 di per a favore di Banca Popolare di Milano contro [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 5094/818 del 28.1.2011 (per rinnovazione ipoteca n°920/598 del 28.1.1991).

4.2.2 Pignoramenti

-a favore di Condominio via Felice Casati n.29 Milano contro [REDACTED] (quali comproprietari dei beni esecutati), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2372/3717 del 26.1.2016.

-a favore di Condominio via Felice Casati n.29 Milano contro [REDACTED] (per la quota di ½ dei beni esecutati), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 8525/12570 del 3.3.2016.

-a favore di Condominio via Felice Casati n.29 Milano contro [REDACTED] (per la quota di 1/6 del sub.19 esecutato), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 27481/18825 del 19.4.2017.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da tabella inviata dall'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono circa € 500 (vedasi all.7).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

come si evince dagli dalla medesima tabella, risultano debiti residui relativamente all'anno in corso e al precedente pari a € 10.461,78 (vedasi all.7).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non specificate

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione notarile in atti relativa alla procedura 43/2016 e redatta dal Notaio Matteo Adolfo Aldo Lanfranchi oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all. 8), da cui è emerso quanto segue:

A- [REDACTED] ha acquistato la quota pari a 1/6 del sub. 19, da [REDACTED] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 22081/15000 del 5.5.1999.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio, per quanto [REDACTED] [REDACTED] abbiano acquisito la quota pari a 2/6 ciascuno dei sub. 19 e 22, per

successione di [REDACTED] atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 43846/32204 del 14.8.2013 e successiva accettazione tacita trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 837/8642 del 21.2.2018.

Precedentemente, la quota di 1/6 ciascuno era pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] per successione di [REDACTED] atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 7557/10871 del 5.5.1988.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

l'Atto di fabbrica è precedente al 1° settembre 1967. Da ispezioni eseguite dallo scrivente si è potuto accertare dalla documentazione planimetrica che l'attuale sub. 19 è stato destinato a portineria presumibilmente a seguito di un sopralluogo dei tecnici comunali che hanno apposto le modifiche direttamente sulle planimetrie relative all'originario Atto di fabbrica del 1938 (vedasi all. 9).

7.1 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Delibera di Adozione n°25 del 13.7.2010, Approvazione Delibera n°16 del 22.5.2012 e pubblicazione sul BURL n°47 del 21.11.2012.

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Comune di Milano.

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Milano, via via Felice Casati n°27, consistente in un unico vano ad uso **abitazione** al piano rialzato e **locale deposito** al piano interrato (vedasi all. fot. 10-12).

1. Quota e tipologia del diritto delle due unità immobiliari

SUB: 19

- Proprietà di 2/6

[REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietà di 3/6

[REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietà di 1/6

[REDACTED]

[REDACTED]

SUB: 22

- Proprietà di 1/2

[REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietà di 1/2

[REDACTED]

[REDACTED]

Abitazione con deposito: Milano, via Felice Casati n°27.

Superficie complessiva di circa mq 18,95

Condizioni Generali dell'immobile: presenta un buon stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il bene eseguito è parte di un fabbricato in linea di quattro piani fuori terra, nel cui piano terra, sul lato prospiciente la pubblica, sono localizzati locali ad uso commerciale.

La facciata principale presenta i caratteri degli edifici realizzati negli anni '30 del secolo scorso. La struttura del fabbricato è composta da travi e pilastri in calcestruzzo con tamponamenti rivestiti in parte con intonaco e, in parte con mattoni a faccia-vista.

I balconi sono costituiti da una soletta a sbalzo delimitata da un parapetto in muratura.

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano perlopiù serramenti in legno con tapparelle e vetro semplice (vedasi all. fot. 13-15).

L'accesso allo stabile consta di un ingresso che immette in un atrio, rialzato rispetto al piano stradale, in cui sono localizzati sia l'ascensore che il corpo scale. Da qui tramite una porta, è possibile accedere al cortile condominiali in cui è localizzata la porta di accesso alle cantine pertinenziali poste al piano interrato (vedasi all. fot. 16).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda | Coeff. | Superficie equivalente lorda circa |
|-----------------------|-------------------------|------------------------|--------|------------------------------------|
| Abitazione Sub. 22 | Sup. lorda di pavimento | 17,90 | 100% | 17,90 |
| Deposito Sub. 22 | sup lorda di pavimento | 5,27 | 20% | 1,05 |
| TOTALE | | 23,60 | | 18,95 |

8.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2017, nonché da conoscenze personali nel settore.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Pare opportuno specificare che come si evince dal precedente paragrafo 7.0 il bene è destinato ad uso abitativo dal 1939. Le attuali normative vigenti non consentirebbero la possibilità di adeguare eventuali trasformazioni interne, ad esempio la realizzazione di un bagno, in quanto la consistenza del bene è inferiore a mq. 28 (art. 96 Regolamento Edilizio vigente), superficie minima per essere un immobile destinato a fini abitativi. Tale circostanza

induce lo scrivente ha ipotizzare una decurtazione del valore di riferimento individuato pari a €/mq. 2.400, pari al 50%, che aggiorna il valore unitario a €/mq. 1.200.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene 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.

Si è considerato un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in €1.000 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 500, come da tabella inviata allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.7).

Malgrado i due beni siano distintamente identificati, lo scrivente ritiene che la vendita in un unico lotto dei due immobili possa essere più appetibile; pertanto ha stimato il bene in maniera da considerare il deposito (sub. 22) come una pertinenza del sub.19.

8 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2017 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi(esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore va base d'asta attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione

A – Sub. 19 e 22

| Destinazione | Superficie Equivalente lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione e deposito | 18,95 | € 1.200,00 | € 22.740,00 |

Attenendosi al modello in uso alla sezione, e come richiesto nel quesito, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia - € 5.548,00

per vizi (€ 4.548) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (€ 1.000).

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.192,00

Arrotondato a € 17.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

* * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.
Milano, 8.5.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.313; mapp. 106; sub.19;
- 2- Scheda catastale n°6843 del 5.111984;
- 3- Visura catastale fg.313; mapp. 106; sub.22;
- 4- Scheda catastale n°6844 del 5.111984;
- 5- Foto aerea;
- 6- Foto aerea;
- 7- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Estratto Atto di Fabbrica;
- 10/16- Allegati fotografici;
- 17- Descrizione ai fini della vendita;
- 18- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 19- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).