

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPC s.p.a.**

contro

N° Gen. Rep. 2045/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 1.10.2019

Giudice delle esecuzioni: **Presidente dott.ssa Marianna GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MILANO, viale Fulvio Testi n.68
Lotto 1 – foglio 142 mappale 23 sub. 111

Indice:

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1- IDENTIFICAZIONE DELL' IMMOBILE 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 BENE

Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: R55DNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccheri n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



Bene in **Milano**
viale Fulvio Testi n.68

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:

In data 3.5.2019 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 17.5.2019 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 25.6.2019 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo dell'immobile esecutato con l'ausilio del Custode Giudiziario.

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: sì.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: sì.
- 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: sì.
- 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: no.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (A/3) sito in Milano

Viale Fulvio Testi n.68

foglio 142 mappale 23 sub. 111

Viale Fulvio Testi n.68, piano 3-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, sup. cat. 47 mq., rendita € 240,15 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°1256683 del 30.11.1993 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

abitazione: sub.111, cortile comune, sub. 112, enti comuni e sub. 110.

cantina: altra proprietà, mapp. 105, mapp. 34, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà di 1/1**

C

Informazioni in merito alla conformità catastale:



- ◆ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°1256683 del 30.11.1993 (vedasi all. 2).

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 3 e 4):

Caratteristiche zona: semi-periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e centri direzionali privati e pubblici.

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Venezia-Milano, metropolitana 5 e Bus.

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 risulterebbe occupato dall'esecutato

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 per € 270.000 a favore di Credito Bergamasco s.p.a. contro critta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 28629/6271 del 15.5.2008.

4.2.2 Pignoramento

-a favore di SPC s.p.a. contro ascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 2254/1416 del 14.1.2019.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono circa € 800-€1.000 (vedasi all.6).

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

come si evince dagli dalla medesima comunicazione dell'Amministratore, risultano debiti residui alla data del 31.12.2018 pari a € 2.473,40 (vedasi all.6).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

l'appartamento risulta provvisto di "Attestato di Prestazione Energetica" ai sensi della legge 10/91, registrato in data 23.12.2014 dal quale emerge che l'immobile è in classe energetica "D" (EP 91,60 kwh/m2a) (vedasi all. 7).

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 redatta dal Notaio Rocco Mancuso, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 8), da cui è emerso quanto segue:



A- [redacted] ha acquistato il bene, da [redacted] con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 89934/50234 del 24.11.2005 (vedasi all. 9).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile e il fabbricato di cui è parte, sono stati realizzati precedente al 1° settembre 1967.

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Milano, viale Fulvio Testi n°68, scala B, consistente in **abitazione** posta al piano terzo e composta da due vani, un bagno e balcone, oltre che vano cantina al piano seminterrato (vedasi all. fot. 10-13).

Parte dei locali presentano il pavimento rivestito con quadrotti di calcestruzzo e, parte con piastrelle di ceramica; la dotazione igienica del bagno è comprensiva di lavandino, vaso igienico, bidet e vasca corta.

Il locale ad uso cantina è accessibile da una porta in legno e presenta le pareti rivestite al rustico e il pavimento definito da un battuto in calcestruzzo (vedasi all. 14).

1. Quota e tipologia del diritto:

> Proprietà di 1/1

di [redacted]

Abitazione: Milano, viale Fulvio Testi n.68.

Superficie complessiva di circa mq **41,25**

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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il fabbricato comprendente il bene esecutato è ubicato nella zona nord del Comune di Milano e si sviluppa lungo un'importante arteria stradale che collega Milano con Monza.

Lo stabile, che si sviluppa per sei piani fuori terra oltre a quello seminterrato, è localizzato ad angolo tra viale Fulvio Testi e via Pianell.

Il fabbricato è costruito intorno ad un ampio cortile comune e l'accesso allo stabile è distinto da due numeri civici individuabili ognuno da un portone che immette in un ampio atrio che consente l'accesso al cortile. Il collegamento verticale è individuato dai vari corpi scale distinti con le lettere dell'alfabeto; il bene è parte del corpo di fabbrica indicato con la lettera B.

L'intero manufatto rispecchia i caratteri degli edifici costruiti all'inizio del secolo scorso e adibiti ad edilizia popolare (vedasi all. fot. 15-19).

Le facciate prospicienti la pubblica via presentano basamento e decorazioni in pietra grezza oltre che facciate intonacate; i balconi sono definiti da una soletta in pietra posta in aggetto. Le facciate prospicienti il cortile interno non hanno decorazioni per quanto risultano intonacate e tinteggiate.

La copertura è definita da falde inclinate rivestite da un manto di tegole in laterizio.

Le finestre, così come le porte finestre, presentano serramenti in parte in legno e, in parte, in alluminio rivestito con PVC, oltre che persiane in legno di cui quelle poste sulla facciata interna sono a battente, altresì quelle poste sulla facciata prospiciente la pubblica via, sono a scomparsa.

In coincidenza di ogni corpo scale è localizzato l'accesso anche alle cantine pertinenziali.

Lo stabile, in generale, presenta un buon stato di manutenzione.

Impianti:



Elettrico: tipologia: sottotraccia
 tensione: 220V in condizioni da verificare e normalizzare
 Termico: tipologia: di tipo centralizzato con terminali in ghisa. Pare opportuno specificare che in occasione del sopralluogo, lo scrivente ha potuto verificare che l'immobile è attualmente privo di allacci alle utenze.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale 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	Sup. lorda di pavimento	38,85	100%	38,85
Balconi	sup lorda di pavimento	2,88	25%	0,72
Cantina	sup lorda di pavimento	4,80	35%	1,68
TOTALE		46,53		41,25

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 2° semestre 2018, 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.

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.

Al calcolo determinato del valore del bene si è considerata una riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

Inoltre, con riferimento all'allegato 6, verranno decurtate le spese insolute e pari a € 2.473,40.

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 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.



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 a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione**A – Sub. 111**

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	38,85	€ 2.900,00	€ 112.665,00
Balconi	0,72	€ 2.900,00	€ 2088,00
Cantina	1,68	€ 2.900,00	€ 4.872,00
TOTALE	41,25	€ 2.900,00	€ 119.625,00

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 considerabili dallo scrivente perito.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

- € 5.981,25

Spese insolute

- € 2.473,40

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

€ 111.170,35

Arrotondato a € 111.000,00 (centoundicimilamila) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato libero e 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, 2.9.2019

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.142; mapp. 23; sub.111;
- 2- Scheda catastale n°1256683 del 30.11.1993;



- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5- Certificato contestuale di Residenza;
- 6- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 7- Copia Attestato di Prestazione Energetica;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Atto provenienza;
- 10/19- Allegati fotografici;
- 20- Descrizione ai fini della vendita;
- 21- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 22- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

