

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO s.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. 1971/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7.5.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MILANO, via Lorenzo Ghiberti n.21
Lotto 1 = foglio 302 mappale 112 sub.706
foglio 302 mappale 112 sub.707 (già sub. 704 e 705)

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: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Fax: 02.36522909

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



Bene in MILANO
via Lorenzo Ghiberti n.21

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 5.10.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 9.10.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 2.12.2017 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo degli immobili esecutati con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato.

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: no in considerazione che i due sub. pignorati, sub. 704 e 705, a seguito di variazione n°120818 del 27.10.2005, hanno dato luogo agli attuali sub. 706 e 707 (vedasi visure storiche catastali all. 1 e 2).
- 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:

A- Ufficio (A/10) sita in Milano
Via Lorenzo Ghiberti n.21

foglio 302 mappale 112 sub.706

Via Lorenzo Ghiberti n.21, piano T-S1, categoria A/10, classe 5, consistenza 3 vani, sup. cat.54 mq., rendita € 1.820,51 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°120818 del 27.10.2005 (vedasi all. 3).

Confini (da nord in senso orario):

via Ghiberti, mapp. 113, mapp. 137 e mapp. 111.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione per fusione e frazionamento n°120818 del 27.10.2005, con cui gli originari sub. 704 e 705 (oltre al sub. 703 come beni



comuni non censibili), hanno generato gli attuali sub. 706 e 707 (oltre al mapp. 112 quali beni comuni non censibili come da scheda all.4).

* * *

**B- Abitazione (A/7) sita in Milano
Via Lorenzo Ghiberti n.21**

foglio 302 mappale 112 sub.707

Via Lorenzo Ghiberti n.21, piano 1-2-3-S1, categoria A/7, classe 5, consistenza 11 vani, sup. cat.272 mq., rendita € 4.431,20 (vedasi all. 2)

Derivante da: scheda catastale n°120818 del 27.10.2005 (vedasi all. 5).

Confini (da nord in senso orario):

via Ghiberti, mapp. 113, mapp. 137 e mapp. 111.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ **Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione per fusione e frazionamento n°120818 del 27.10.2005; con cui gli originari sub. 704 e 705 (oltre al sub. 703 come beni comuni non censibili), hanno generato gli attuali sub. 706 e 707 (oltre al mapp. 112 quali beni comuni non censibili come da scheda all.4). Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare alcune difformità interne, rispetto a quanto indicato nella scheda catastale n°120818 del 27.10.2005 (vedasi all. 5), per le quali, previo sanatoria edilizia, richiederanno una rettifica catastale, i cui costi sono quantificabili in €500.

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 6 e 7):

Caratteristiche zona: di pregio

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Autostrada Milano-Laghi, Milano-Venezia e Tangenziali.

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 occupato dall'esecutata (vedasi certificato contestuale all. 8).

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 € 1.245.000 a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. contro
 iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

4.2.2 Pignoramento

-a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a, contro
 Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è costituito un Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Il bene esecutato, risulta provvisto di "Attestato di Certificazione Energetica" ai sensi della legge 10/91, dal quale emerge che il sub.706 è in classe energetica "E" (EPgl 52,11 kwh/m3a) (vedasi all. 9), altresì il sub. 707 è in classe energetica "E" (EPgl 138,79 kwh/m3a) (vedasi all. 10).

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

Avvertenze ulteriori: si segnala che il Tribunale di Milano, con sentenza n. 13337/2009, in data 29.10.2009 (confermata, integralmente, dalla Corte d'Appello di Milano con sentenza n. 3734/2012, in data 23.10.2012), ha condannato il proprietario dell'immobile oggetto della presente relazione estimativa "a collocare - a ridosso della struttura perimetrale rappresentata dalla ringhiera e dall'annesso reticolato (relativi al balcone presente al piano mansarda n.d.r.) - una o più lastre di vetro opaco o plastica opaca senza soluzione di continuità tra loro, per tutta la lunghezza della ringhiera ed avente altezza dal piano di calpestio del balcone non inferiore a complessivi mt. 2,50 ovvero (ove non vi fosse tale spazio utile in altezza) almeno sino alla falda del tetto sovrastante. I costi per la realizzazione di tale manufatto, ad oggi non ancora realizzato, possono essere quantificati in complessivi € 3.000 circa.

Si segnala, altresì, che la cancellata metallica, installata lungo il confine tra i giardini interni, presente sulla terrazza che costituisce la copertura del fabbricato seminterrato dove è presente il locale caldaia, è stata definita dal Tribunale di Milano, con sentenza n. 3294/2008, in data in data 27.02.2008, "valido accorgimento per impedire l'affaccio sul fondo..." confinante. Per tale ragione, una sua eventuale rimozione esporrebbe il proprietario dell'immobile ad un'azione, da parte del vicino confinante, per violazione del disposto di cui all'art. 905 c.c.

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione sostituita redatta dal Notaio Ambrogio Romano, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 11 - per sub. 704 e 705 mentre per i sub. 706 e 707 sono risultate nulle), da cui è emerso quanto segue:

- A- ha acquistato i beni (identificati come sub. 703 -beni comuni non censibili- 704 e 705, dalla , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° (vedasi all.12).
- B- Precedentemente i beni sono pervenuti alla , da , (per 1/10 ciascuno e Lago Carla (per 5/10), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°
- C- I beni sono precedentemente pervenuti a , (per 1/10 ciascuno e Lago Carla (per 5/10), per successione ultraventennale, oggetto di accettazione con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:



L'attuale assetto edilizio deriva da è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire in sanatoria n° 1527 del 18.9.2010 (vedasi all. 13), per il quale il Comune di Milano ha predisposto l'istanza di rilascio ma che, il cui ritiro, è subordinato al pagamento del saldo degli oneri di urbanizzazione, oltre ad altri accessori pari € 26.678,40, come di evince dalla lettera di ingiunzione del 21.11.2013 (all. 14).

Altresi, lo scrivente ha potuto accertare, in comparazione con quanto indicato nelle planimetrie allegatae al predetto titolo edilizio, alcune difformità interne.

Lo scrivente ritiene che tali difformità potranno essere sanate dall'ipotetico acquirente mediante la presentazione di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo, in quanto la natura delle opere abusive non è da ritenersi per incremento di cubatura.

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 e caratteristiche descrittive del complesso edilizio:

Per quanto la procedura colpisca quattro distinte unità catastali, dal punto di vista edilizio l'oggetto del pignoramento, posto a Milano, in via Lorenzo Ghiberti n°21, è un unico **fabbricato adibito in parte ad abitazione e in parte ad ufficio**, composto da nove vani principali, cinque bagni e vani accessori oltre a cortile pertinenziale, che si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato (vedasi all. fot. 15 e 16).

Il corpo di fabbrica comprendente i beni eseguiti, consta di edificio che costituisce la cortina prospiciente la via Ghiberti.

Il manufatto, che presenta i caratteri architettonici degli edifici costruiti all'inizio del secolo scorso, ha la copertura a falde inclinate rivestita con un manto di tegole in laterizio.

Le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato e presentano balconi in aggetto delimitati da parapetto in ferro battuto.

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano serramenti in legno e sono dotati di vetro-camera e persiane anch'esse in legno.

La parte di area libera, costituita da un cortile posto sul retro del fabbricato che consente di accedere dall'esterno, al piano seminterrato.

L'accesso dalla pubblica via è composto da un cancello che immette in un piccolo disimpegno in cui è localizzata la porta di accesso al fabbricato; da qui, tramite una rampa di scale, si accede al piano rialzato, composto da due locali adibiti ad uso ufficio (vedasi all. fot. 17-19).

Sia tramite il corpo scale, sia tramite un ascensore, è possibile accedere agli altri piani adibiti ad abitazione (vedasi all. fot. 20-23).

Il piano primo e il secondo sono composti ognuno da due locali ed un bagno, altresì il piano terzo è composto da un unico vano con bagno, delimitati dalla copertura a falde inclinate del tetto (vedasi all. fot. 24-26).

Il piano seminterrato è composto da un locale e da un bagno, oltre ad altri locali accessori.

La maggior parte dei vani presenta il pavimento rivestito o con doghe di legno o con lastre di marmo, a differenza del piano seminterrato, dove il pavimento è perlopiù rivestito con piastrelle decorate ad *opus incertuum*.

L'immobile, nel suo complesso, presenta ottime finiture ed un buon stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni**

di

Cod. Fiscale



Superficie complessiva di circa mq **337,64**

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

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V
condizioni: da verificare e normalizzare

Termico: tipologia: di tipo centralizzato con terminali in ghisa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'immobile, è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali di ogni unità 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	Totale
Ufficio sub.706	Sup. lorda di pavimento	74,74	100%	74,74	
Terrazzo/cortile sub. 706	sup lorda di pavimento	57,04	15%	8,56	83,30 (sub.706)
Abitazione sub.707 (piano 1° e 2°)	sup lorda di pavimento	157,48	100%	157,48	
Abitazione sub.707 (piano 3°)	sup lorda di pavimento	78,74	70%	55,12	
Abitazione sub.707 (piano seminterrato)	sup lorda di pavimento	81,74	50%	40,87	
Abitazione sub.707 (balconi)	sup lorda di pavimento	8,70	10%	0,87	254,34 (sub. 707)
				Totale sub. 706 e 707	337,64

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.



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.

Al predetto valore non sono state successivamente detratti i costi di sanatoria in merito alle difformità riscontrate in corso di sopralluogo, mentre non sono stati detratti i costi di sanatoria indicati nella lettera di ingiunzione del 21.11.2013 (all. 14), in quanto non sono attualizzati.

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 – 1° 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), così come in merito alla sanabilità degli abusi si rimanda comunque a valutazioni non esaustive in considerazione che, con riferimento alla legge 380 del 2001, spetta comunque all'Ufficio Tecnico accertare e classificare gli eventuali abusi e determinare i costi di sanatoria; inoltre, nella particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, viene calcolato il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione

A - Sub. 706 e 707

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Sub. 706 (ufficio)	83,30	€ 2.300,00	€ 191.590,00
Sub. 707 (abitazione)	254,34	€ 5.000,00	€ 1.271.700,00
TOTALE COMPLESSO			€ 1.463.290,00

Valore corpo	€ 1.463.290,00
Valore complessivo intero	€ 1.463.290,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.463.290,00

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.

Adeguamenti e correzioni della stima:

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



scrivente.	- € 78.164,50
- Spese relative alla sentenza n. 13337/2009 del 29.10.2009	- € 3.000,00
- Spese saldo oneri urbanizzazione indicati nella lettera di ingiunzione del Comune di Milano del 21.11.2013	- € 26.678,40
- Spese tecniche e amministrative (oblazione € 1.000) di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 2.500,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 1.352.947,10

Arrotondato a € 1.353.000,00 (unmilione trecentocinquantatremila) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato di fatto 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, 6.4.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.302; mapp. 112; sub.706;
- 2- Visura catastale fg.302; mapp. 112; sub.707;
- 3- Scheda catastale n°120818 del 27.10.2005;
- 4- Visura catastale fg.302; mapp. 112 (parti comuni);
- 5- Scheda catastale n°120818 del 27.10.2005;
- 6- Foto aerea;
- 7- Foto aerea;
- 8- Certificato contestuale;
- 9- Attestato di Prestazione Energetica sub. 706;
- 10- Attestato di Prestazione Energetica sub. 707;
- 11- Visura ipotecaria sub. 704 e 705;
- 12- Atto di provenienza;
- 13- Titolo edilizio;
- 14- Lettera di ingiunzione Comune di Milano;
- 15/26- Allegati fotografici;
- 27- Descrizione ai fini della vendita;



28- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

29- Liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

