
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CERAMICA FUSIS P. L.

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 678/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-02-2018 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI**

INTEGRAZIONE
al Rapporto di Valutazione del 03-06-2016
Lotto 001

Esperto alla stima: Dott. Arch. Riccardo Innocente
Codice fiscale: NNCR57H23F205Q
Partita IVA: 09930890158
Studio in: Via Vochieri n. 15, 20161 Milano
Telefono: 026460877 - 3334326037
Email: innocent.arch@libero.it
Pec: riccardo.innocente@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI
Custode Giudiziano: AVV. ALEX ALESSI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE



A seguito del decreto di nomina emesso dal G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 06/10/2017, nel quale viene disposta l'acquisizione della relazione peritale di stima prodotta dal sottoscritto il 03/06/2016 ed integrata poi il 15/07/2016 (acclusa alla presente come **Allegato "A"**), nonché una integrazione alla stessa, con il presente documento si provvede ad assolvere a quanto indicato dal G.E. come di seguito illustrato.

- 1) Per ciò che attiene allo stato occupativo aggiornato al momento dell'integrazione:
attualmente l'appartamento risulta ancora abitato dalle medesime persone (la Sig.ra [redacted] con figlia minorenni) che occupavano senza titolo l'alloggio al momento del sopralluogo effettuato nell'Aprile 2016. Inoltre, la Sig.ra [redacted] ha comunicato al sottoscritto che, da allora, ha interrotto il pagamento di € 550,00 che elargiva mensilmente ad un non meglio identificato Sig. [redacted] incaricato non si sa da chi alla raccolta degli affitti de quo e ad altri alloggi nel fabbricato.
- 2) Per ciò che attiene alle spese di gestione condominiale aggiornate al momento dell'integrazione:
su richiesta del sottoscritto, l'Amministrazione condominiale pro tempore ha provveduto a fornire le seguenti informazioni (visionabili nell'**Allegato "B"**):
 - **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.436,60, praticamente invariate rispetto a quanto indicato nella relazione del 03/06/2016 (€ 1.436,00).
 - **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 9.708,75 (€ 7.397,00 indicati nella relazione del 03/06/2016).

- 3) Per ciò che attiene ai valori commerciali dell'immobile aggiornati al momento dell'integrazione:
Fonti di informazione:
 - **Catasto di Milano - Agenzia delle Entrate** (già Agenzia del Territorio) - **Listino 1° semestre 2017;**
 - **Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 1° semestre 2017.**

Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Vano solaio al piano sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Tipologia: appartamenti vecchi o da ristrutturare.

Periodo: 1 – 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.700,00/mq. (€ 1.800,00 nella relazione del 03/06/2016).

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.300,00/mq. (invariato rispetto alla relazione del 03/06/2016).

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 1 – 2017.

Zona: Milano periferica/Barona, Famagosta.

Tipologia: abitazioni di tipo economico.

Valore di mercato minimo (€/mq): € 1.550,00/mq. (€ 1.500,00 nella relazione del 03/06/2016).

Valore di mercato massimo (€/mq): € 2.000,00/mq. (invariato rispetto alla relazione del 03/06/2016).

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: residenziale.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori minimi tra quelli forniti da:

- OSMI Borsa Immobiliare = € 1.700,00 al mq.;
- Agenzia delle Entrate = € 1.550,00 al mq.

Giudice: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI
Custode Giudiziario: AVV. ALEX ALESSI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE



Media ponderale tra i suddetti valori:

€ (1.700,00 + 1.550,00) / 2 = € 1.625,00 al mq. (€ 1.650,00 nella relazione del 03/06/2016)

Da cui:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	Mq. 28,77	€ 1.625,00	€ 46.751,25
Maggiorazione per parti comuni condominiali (5% di mq. 28,77)	Mq. 1,44	€ 1.625,00	€ 2.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 49.091,25
Valore corpo	€ 49.091,25
Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.091,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.091,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso vano solaio al piano sottotetto	Mq. 30,21	€ 51.091,25	€ 51.091,25

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.5%)	€ 2.554,56
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.873,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 469,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'unità pignorata non è divisibile.

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.194,49
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 33.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.000,00

4) Per ciò che attiene a vincoli ed oneri giuridici aggiornati al momento dell'integrazione:

l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria effettuato dal sottoscritto alla data del 05.01.2018 non ha rilevato alcunché di nuovo rispetto a quanto riportato nell'ispezione dell'Aprile 2016 (visionabile nell'Allegato "C").

Giudice: Dott.ssa RITA BOTTIGLIERI
Custode Giudiziario: AVV. ALEX AL ESSI
Perito: Dott. Arch. RICCARDO INNOCENTE



In conclusione, con la presente integrazione:

- viene confermato lo stato occupativo dell'immobile pignorato già indicato nella relazione del 03/06/2016, ovvero l'assenza di un titolo opponibile;
- si è verificato che l'ammontare annuo delle spese condominiali ordinarie è rimasto praticamente invariato rispetto a quanto indicato nella relazione del 03/06/2016, ma che il debito complessivo della proprietà pignorata nei confronti del condominio ha subito un incremento pari a circa € 2.400,00;
- vengono confermati i prezzi di vendita del lotto già indicati nella relazione del 03/06/2016, sia per quanto attiene allo stato di "occupato" (€ 33.500,00), sia per quanto attiene allo stato di "libero" (€ 45.000,00);
- vengono confermate e non si non apporta alcuna modifica a tutte le altre informazioni e/o alle altre conclusioni esposte dallo scrivente nella relazione del 03/06/2016.

Infine, si attesta l'invio di copia della presente integrazione al legale del creditore procedente, al legale del debitore ed al legale del creditore intervenuto (il condominio), ovvero a tutti i soggetti interessati, a mezzo di posta ordinaria, posta elettronica e/o posta elettronica certificata.

ALLEGATI

- A. relazione peritale di stima del 03/06/2016 con integrazione del 15/07/2016.
- B. informazioni aggiornate fornite dall'Amministrazione condominiale pro tempore.
- C. ispezione ipotecaria aggiornata al 05.01.2018.

Data generazione:
05-01-2018

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Riccardo Innocente



MILANO, VIA SPEZIA (o LA SPEZIA) N° 5





FOTO 1: Vista dell'ingresso al compendio all'interno del quale è sito lo stabile (mappale 21, indicato dalla freccia rossa), nel quale è ubicata l'unità pignorata.

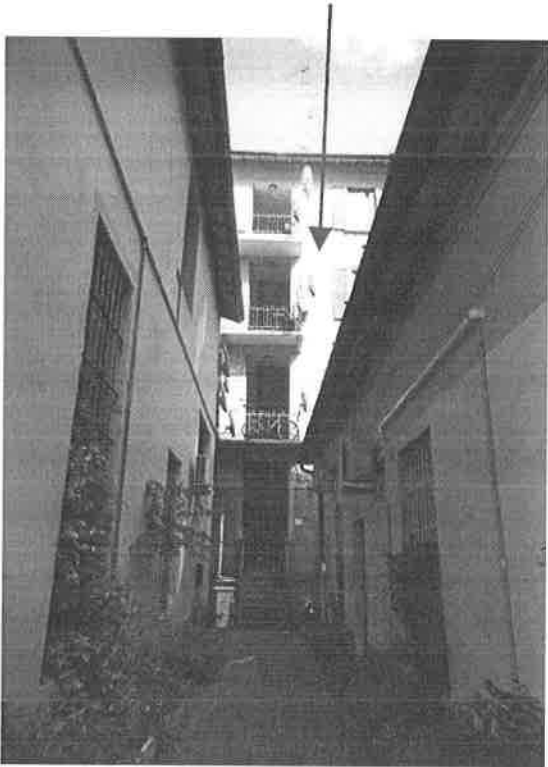


FOTO 2: Scorcio del fabbricato (sempre indicato dalla freccia rossa) ove è sita l'unità pignorata.
FOTO 3: Dettaglio dell'ingresso al fabbricato (mappale 21) ove è sita l'unità pignorata.



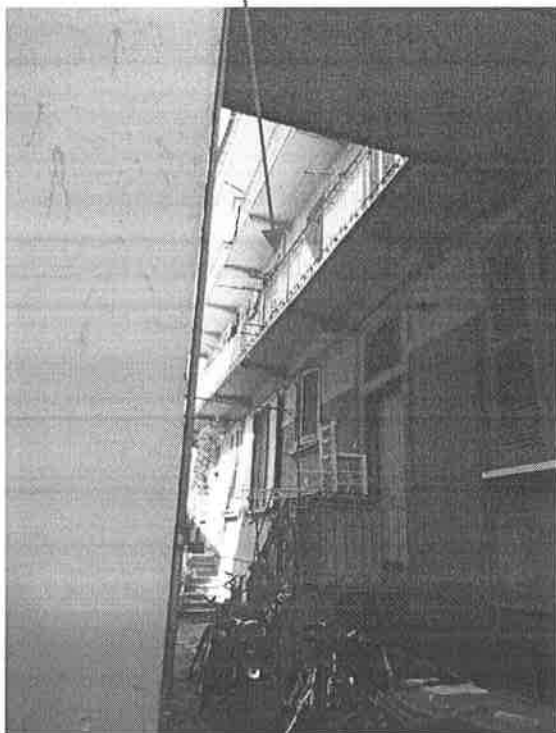


FOTO 4: Scorcio, dal basso, del ballatoio comune su cui affaccia l'unità pignorata, con indicazione della posizione di quest'ultima.

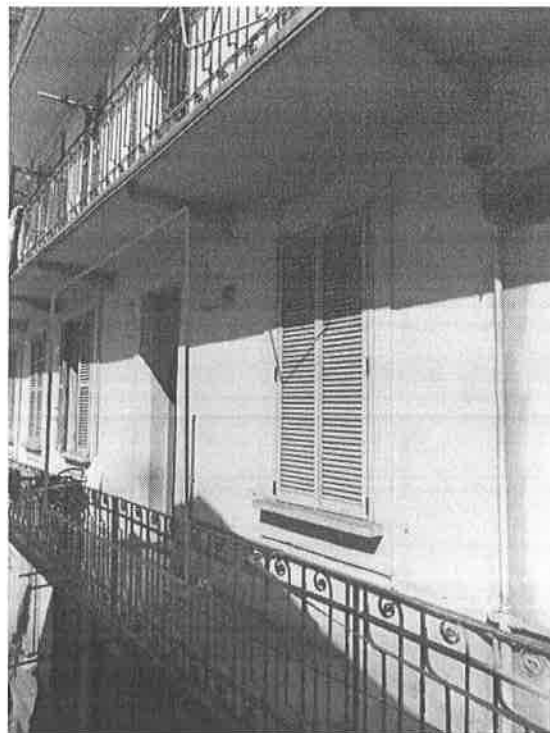


FOTO 5: Scorcio, dal ballatoio comune, dell'affaccio dell'unità pignorata, evidenziata dal poligono rosso.



FOTO 6: Scorcio dell'ingresso all'unità pignorata (al cui fianco è ubicato il vano ascensore).

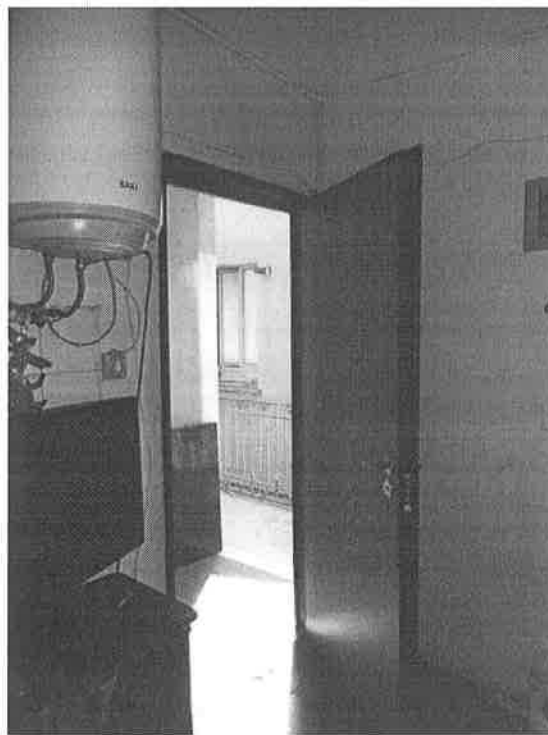


FOTO 7: Interno dell'immobile pignorato - Scorcio del soggiorno/cucina con vista verso la porta d'ingresso.





FOTO 8 e 9: Interno dell'immobile pignorato – Scorci del soggiorno/cucina. Nell'immagine a destra con vista sulla zona cottura e verso la camera.

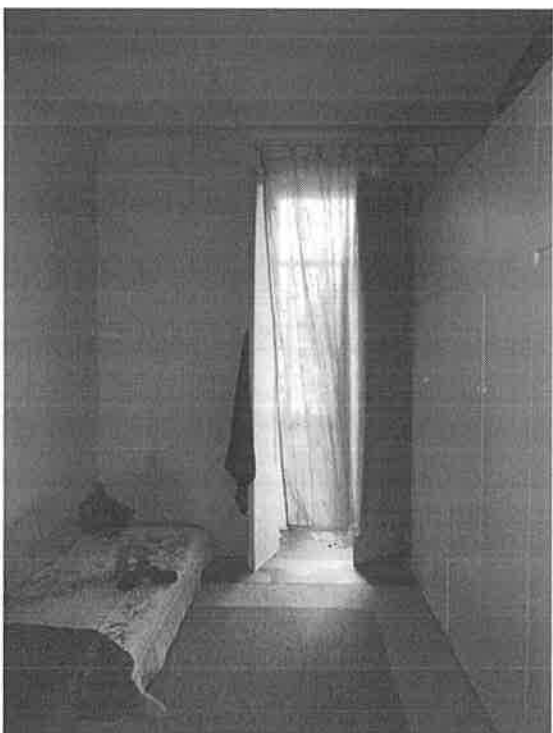


FOTO 10: Interno dell'immobile pignorato – Scorcio della camera, con vista verso l'antibagno.
FOTO 11: Interno dell'immobile pignorato – Scorcio dell'area antibagno, ottenuta tramite la chiusura dell'originario balcone con una struttura in alluminio e vetro (Condomo edilizio del 1986).



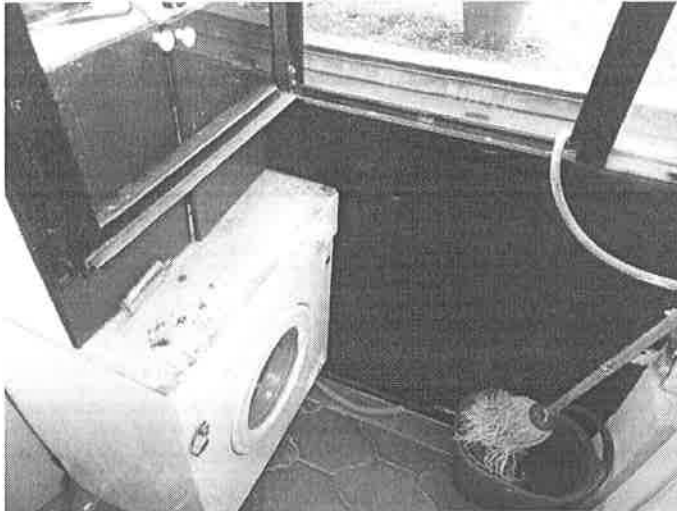


FOTO 12: Interno dell'immobile pignorato – Ulteriore scorcio dell'antibagno.
FOTO 13: Interno dell'immobile pignorato – Scorcio del bagno, anch'esso ricavato sul preesistente balcone con pratica di Condono edilizio.



FOTO 14: Interno dell'immobile pignorato – Ulteriore scorcio del bagno.
FOTO 15: Interno dell'immobile pignorato – Dettaglio dei pavimenti.



[Redacted]

MOD. AHI/1
Fig. 1ena 497



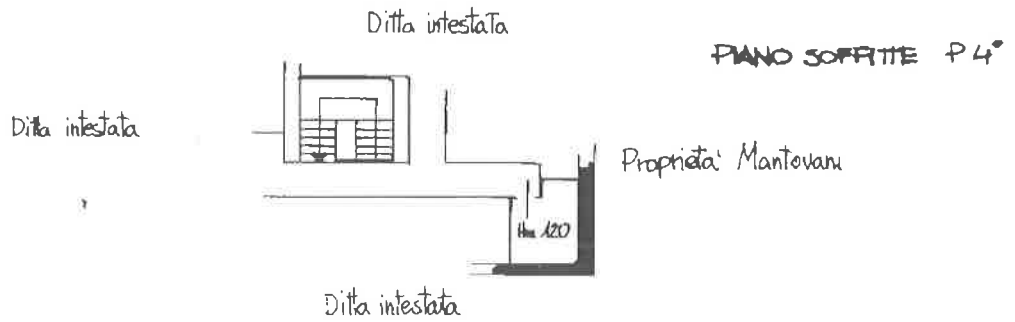
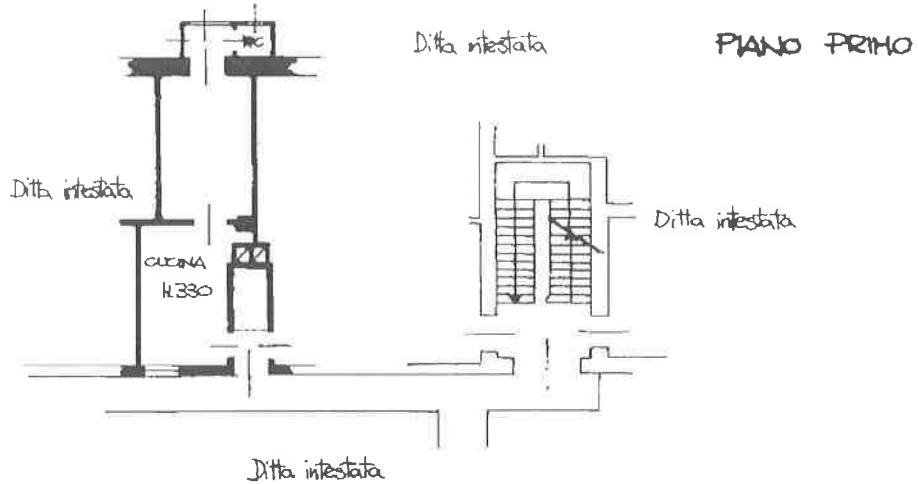
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MILANO via LA SPEZIA

CIV. 5



ORIENTAMENTO



U.T.E. - MILANO
1.52523 28 MAR 1990

SCALA DI 1:200

INVIATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazione

Compilata da: ARCH.
(Titolo cognome e nome)

PIZZUTI MONICA

Data presentazione: 28/03/1990 - Data: 19/04/2016 - n. MI/481663 - Richiedente: TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Formato di acq.: A4 (203x297) - Fatti di scila

iscritto all'albo de

24 sub 8

della provincia di

