

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO**
VIA MADRE PICCO N°8 MILANO

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 354/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.3.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MILANO, via Madre Picco Anna Eugenia n.8
Lotto 1 – foglio 204 mappale 200 sub. 702

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: R55DNC65P08C573E

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 Madre Picco Anna Eugenia n.8

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 7.6.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 4.7.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 18.12.2017 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo degli immobili esecutati con l'ausilio del Custode Giudiziario.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizonale 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: pare opportuno specificare che alla Conservatoria dei RR.II. di Milano risulta trascritto un pignoramento n°10820/7395 del 25.2.2016 relativo alla procedura esecutiva nrge 328/2016 che risulta estinta.
- 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: ½ ciascuno in regime di comunione ordinaria dei beni, come si evince dall'atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 73621/51417 del 7.10.2008 (vedasi all. 1)
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (A/3) sito in Milano

Via Madre Picco Anna Eugenia n.8

foglio 204 mappale 200 sub. 702

Via Madre Anna Eugenia Picco n.8, piano 3-sola, Z.C.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 48 mq., rendita € 469,98 (vedasi all. 2).

Derivante da: scheda catastale n°6310 del 6.8.1972 (vedasi all. 3).

Confini (da nord in senso orario):

abitazione: cortile comune, sub.33, corpo scale, sub.35 e sub.39.

solaio: corridoio comune, solaio altra proprietà, cortile comune e solaio altra proprietà.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

██

di ██



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

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°6310 del 6.8.1972 (vedasi all. 2).

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 4 e 5):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

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

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Tangenziale est e nord, metropolitana verde 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 risulta occupato da [REDACTED].

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 € 235.575 a favore di Banca Intesa s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 100552/20865 del 17.12.2004.

4.2.2 Pignoramento

-a favore di Condominio via Madre Picco n°8 Milano. [REDACTED]
[REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 12481/8282 del 23.2.2017.

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 € 1.600 (vedasi all.6).

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 € 2.861,66 (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 redatta dal Notaio Enrico Siracusano, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 8), da cui è emerso quanto segue:

- A- [REDACTED], hanno acquistato il bene, da [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 73621/51417 del 7.10.2008 (vedasi all. 1).
- B- Precedentemente [REDACTED] aveva acquisito il bene a seguito di divisione di immobili pervenuti per successione, con [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 3743/2892 del 29.1.1997 (il bene risulta identificato con scheda n°6310 del 1972).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

ATTO DI FABBRICA precedente il 1° settembre 1967.

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 Madre Anna Eugenia Picco n°8, consistente in **abitazione** posta cui al piano terzo e composta da due vani, cucina e bagno, oltre a vano soffitta al piano sottotetto (vedasi all. fot. 8-12).

La maggior parte dei locali della parte abitativa presentano il pavimento rivestito con piastrelle di grés. La dotazione igienica del bagno è composta da lavandino a colonna, bidet, vaso igienico e piatto doccia.

Il locale ad uso soffitta, così come il vano ad uso cantina, sono accessibile da una porta in legno (vedasi all. 13).

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Abitazione: Milano, Madre Anna Eugenia Picco n°8.

Superficie complessiva di circa mq 49,26

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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il bene esecutato è parte di un fabbricato in linea di nove piani fuori terra, nel cui piano terra,



sul lato prospiciente la pubblica, sono localizzati locali ad uso commerciale.

La portineria è unica per tutto lo stabile, per quanto siano presenti diversi accessi al fabbricato, distinti con le lettere dell'alfabeto. Il bene esecutato è localizzato allo stabile indicato con la lettera A.

Tramite una posta in alluminio anodizzato è possibile accedere direttamente al corpo scale che, tramite anche un ascensore, collegano i vari piani.

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 vetro.

Le finestre, così come le porte-finestre, presentano perlopiù serramenti in legno con tapparelle e vetro semplice (vedasi all. fot. 14-16).

In coincidenza del sottotetto, tramite una porta accessibile da vano scale, è possibile accedere al corridoio che disimpegna i solai pertinenziali. (vedasi all. fot.17).

Lo stabile presenta un buon 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'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	39,96	100%	39,96
Balcone	sup lorda di pavimento	4,20	10%	0,42
Solaio	sup lorda di pavimento	5,10	25%	1,28
TOTALE		49,26		41,66

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.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 3.200 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 1.600, come da tabella inviata allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.6).

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. 702

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	39,96	€ 1.900,00	€ 75.924,00
Balcone	0,42	€ 1.900,00	€ 798,00
Solaio	1,28	€ 1.900,00	€ 2.432,00
TOTALE	41,66	€ 1.900,00	€ 79.154,00

Valore corpo € 79.154,00
 Valore complessivo intero € 79.154,00
 Valore complessivo diritto e quota € 79.154,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore medio ponderale intero	Valore diritto e quota
A: sub. 8		41,66	€ 79.154,00	€ 79.154,00

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.



Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (€ 3.957,70) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (€ 3.200).

- € 3.957,70

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

€ 71.996,30

Arrotolato a € 72.000,00 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, 11.10.2017

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Atto provenienza;
- 2- Visura catastale fg.204; mapp. 200; sub.702;
- 3- Scheda catastale n°6310 del 6.8.1972;
- 4- Foto aerea;
- 5- Foto aerea;
- 6- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 7- Visura ipotecaria;
- 8/17- Allegati fotografici;
- 19- Descrizione ai fini della vendita;
- 20- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 21- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

