

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. 1885/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.11.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1- MILANO
Via Gluck n°43 (già 45)
foglio 230 mappale 26 sub. 704
Lotto 2- MILANO
Via Privata Pietro Gaggia n°17
A- foglio 561 mappale 111 sub. 751
~~B- foglio 561 mappale 111 sub. 755~~

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 DEI BENI

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

Beni in
Lotto 1- MILANO
Via Gluck n°43 (già 45)
Lotto 2- MILANO
Via Privata Pietro Gaggia n°17

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

Dal verbale di nomina e giuramento:

Il 16.10.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 19.11.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 13.2.2018, con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, ha provveduto al sopralluogo dei beni eseguiti.

Dal verbale di nomina dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotecaria 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: si.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: nel pignoramento l'immobile di via Gluck risulta localizzato al civico n°45, ma di fatto si trova al civico n°43.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati negli atti di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: si
- 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: si
- 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: si.

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

Abitazione (A/3) sita in Milano

Via C. Gluck n.43

foglio 230 mappale 26 sub. 704

Via Cristoforo Gluck n. 45, piano T, Z.C. 3 categoria A/3, classe 2, consistenza, 2,5 vani, sup. cat. 37 mq, rendita € 342,15 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°82411/2004 del 30.9.2004 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

altra proprietà, altra proprietà, ballatoio/cortile comune e altra proprietà.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà 1/1 con sede in MILANO**

Cod. Fiscale:

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare il bene risulta conforme a quanto indicato nelle scheda catastale n°82411/2004 del 30.9.2004 (vedasi all. 2). Inoltre, l'attuale sub. 704 deriva dal precedente sub. 701.

* * *

LOTTO 2

A- Abitazione (A/3) sita in Milano

Via Privata Pietro Gaggia n.17

foglio 561 mappale 111 sub. 751

Via Privata Pietro Gaggia n.17, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, sup. cat. 64 mq., rendita € 334,41 (vedasi all. 3)

Derivante da: scheda catastale n°55126 del 8.8.2008 (vedasi all. 4).

Confini (in un sol corpo da nord in senso orario):

terrazzo comune, altra proprietà, via Gaggia, mappale 10 e ingresso comune altra proprietà.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà 1/1 con sede in MILANO**

Cod. Fiscale:

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare alcune difformità distributive che richiederebbero da parte dell'ipotetico acquirente l'aggiornamento della scheda catastale con un costo pari a € 500 circa.
Pare opportuno specificare l'attuale immobile deriva da fusione e frazionamento dai precedenti sub. 736, 731 e 735.

~~B- Magazzini e depositi (C/2) sito in Milano~~

~~Via Privata Pietro Gaggia n.17~~

~~foglio 561 mappale 111 sub. 755~~

~~Via Privata Pietro Gaggia n.17, piano 2, categoria C/2, classe 7, sup. cat. 18 mq., rendita € 54,85 (vedasi all. 5)~~

~~Derivante da: scheda catastale n°55126 del 8.8.2008 (vedasi all. 6).~~

Confini (in un sol corpo da nord in senso orario):

mappale 224, via Gaggia, altra proprietà e ballatoio comune.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ **Proprietà 1/1 con sede in MILANO**

Cod. Fiscale:

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto individuare esternamente il bene ma non ha potuto accedere all'interno, in considerazione del fatto che, difformemente con quanto indicato nella scheda catastale, in coincidenza del lato nord-ovest dell'immobile non è presente né un ballatoio comune né un accesso al bene (vedasi all. fot.7).
Ne consegue che, per corretta identificazione dell'immobile si dovrà procedere all'aggiornamento della scheda catastale con un costo pari a € 500 circa.
Altresì, l'attuale immobile deriva da fusione e frazionamento dai precedenti sub. 736, 731 e 735.

* * *

LOTTO 1

MILANO – via C. Gluck n.43

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 8 e 9):

Caratteristiche zona: zona semicentrale

Area urbanistica: residenziale prevalente con parcheggi buoni.

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

Importanti arterie limitrofe: tangenziale est e nord.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e centri commerciali

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria, tram, bus e metropolitane.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario si è potuto appurare che il bene è occupato da e senza titolo.

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:*

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 1° grado per € 1.600.000 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 104533/21870 part. del 30.12.2004, oggetto di successiva annotamento n°25751/5996 del 3.4.2006 per frazionamento e pari a € 320.000

relativamente al sub. 704.

-ipoteca di 2° grado per € 93.435,90 a favore di Equitalia Esatri s.p.a. contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 26795/4990 del 4.5.2011.

- ipoteca di 3° grado per € 106.475,46 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 28548/4278 del 5.6.2013.

ipoteca di 4° grado per € 152.868,22 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. contro ., iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67603/11864 del 17.10.2016.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di Unicredit s.p.a. contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 56450/38357 del 28.7.2017.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come da prospetto ricevuto dall'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 450 circa (all. 10).

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

Dalla medesima comunicazioni, alla data di elaborazione della presente relazione peritale, sono riscontrabili i debiti scaduti per € 6.923,74 maturati fino al 2017 compreso (vedasi all. 10).

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Rosario Franco, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. *), da cui è emerso quanto segue:

- a. la ha acquistato l'immobile, dalla con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 82451/50818 del 14.10.2004 (estratto all. 12).
- b. A sua volta la , aveva acquistato l'immobile, dalla con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 23178/16536 del 11.3.2003 (sub. 701).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente ha potuto accertare che il bene deve l'attuale assetto edilizio a DIA PG 972871/2004 del 27.9.2004 per la quale ha presentato istanza di accesso agli atti in data 3.4.2018 (all. 13); i Tecnici comunali hanno verbalmente comunicato allo scrivente che tale titolo edilizio risulta attualmente irreperibile.

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Milano, via Gluk n°45, consistente in **abitazione** posta al piano terra e composta da due locali e bagno (vedasi all. fot. 14-16).
Il pavimento di tutti i locali è rivestito con piastrelle di grés.

1. Quota e tipologia del diritto nel pignoramento

Abitazione

➤ Proprietà 1/1 con sede in MILANO

Cod. Fiscale:

Abitazione: Milano, via Gluck n°43

Superficie complessiva circa mq 37,44

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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il bene è parte di un complesso accessibile dalla via Gluck tramite un cancello che immette in un cortile comune; da quest'ultimo è possibile accedere sia alle abitazioni poste al piano terra, sia, tramite una scala, a quelle poste ai restanti piani.

La struttura dei fabbricati è composta da travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti, in laterizio, rivestiti da intonaco tinteggiato (vedasi all. 17-20).

Le coperture sono a falde inclinate con tegole in laterizio; altresì, le finestre, così come le porte-finestre, presentano serramenti e persiane in alluminio rivestito in PVC.

In generale il complesso presenta un discreto stato di manutenzione, per quanto non abbia finiture di pregio.

Impianti:

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

Termico	tipologia: presente impianto di riscaldamento autonomo con terminali in ghisa.
---------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, pari a mq. 125,64, 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998)

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

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 I 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.

Altresì, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione viva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 900 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 450, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.10).

8.0 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 - 1° 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 a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione

A – Fg. 230 mapp. 26 sub. 704

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	37,00	€ 3.500,00	€ 129.500,00

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 (€ 6.4750) e spese ordinarie del bienni (€ 900). - € 7.375,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.125,00

arrotondato a € 122.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato nello stato in cui si trova.

* * *

LOTTO 2

Via Privata Pietro Gaggia n.17 - Milano

A- Abitazione (A/3)

B - Magazzini e depositi (C/2)

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 21 e 22)

Caratteristiche zona: zona periferica

Area urbanistica: residenziale prevalente con parcheggi buoni.

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

Importanti arterie limitrofe: Autostrada del Sole Milano-Bologna, Tangenziale Est.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e produttive.

Principali collegamenti pubblici: bus e metropolitana.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario si è potuto appurare che i beni sono liberi.

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:*

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 1° grado per € 1.600.000 a favore di Banco di Sicilia s.p.a. contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 104533/21870 part. del 30.12.2004, oggetto di successiva annotamento n°14485/2662 del 24.3.2009 per frazionamento e pari a € 382.500 relativamente al sub. 755 – e sub. 756 poi venduto – e pari a € 204.000 relativamente al sub. 751.

-ipoteca di 2° grado per € 93.435,90 a favore di Equitalia Esatri s.p.a. contro iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 26795/4990 del 4.5.2011.

- ipoteca di 3° grado per € 106.475,46 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 28548/4278 del 5.6.2013.

- ipoteca di 4° grado per € 17.328,62 a favore del Condominio di via Gaggia contro iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 50931/8874 del 25.7.2016.

ipoteca di 5° grado per € 152.868,22 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. contro iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67603/11864 del 17.10.2016.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di Unicredit s.p.a. contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 56450/38357 del 28.7.2017.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 1.000 circa (all. 23).

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

Dalla medesima comunicazione sono riscontrabili i debiti scaduti per € 2.823,52 (vedasi all. 23).

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.

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Antonio Trotta, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 24), da cui è emerso quanto segue:

- a- la ha acquistato l'immobile, da , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 34697/19197 del 18.5.2005 (all. 25).
- b- aveva precedentemente acquistato l'immobile, da (quota di 1/2), (quota di 1/4) e (quota di 1/4), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 17952/10325 del 17.3.2005.
- c- Precedentemente a (quota di 1/4) e (quota di 1/4), i beni erano pervenuti per successione da , deceduto il , successione registrata a Milano il n° , atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° del (accettazioni tacite di eredità trascritte alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 22098/14958 del 21.4.2001 e n°11679/6816 del 23.2.2005.

Non esistono altri passaggi di proprietà in considerazione del fatto che Pistone Franco aveva acquisito la quota pari a 1/2 dei beni oltre il ventennio.

10.PRATICHE EDILIZIE:

I beni sono stati oggetto di interventi di recupero ai fini abitativi a seguito di originaria DIA n°7759/2006 PG 896045/2006 del 25.9.2006 con cui venivano trasformati gli originari sub. 731 e 736 (opere sospese il 30.7.2009); successivamente veniva presentata una seconda DIA integrativa agli interventi precedenti PG 639610/2008 del 7.8.2008 (decaduta) ed una finale, n°11171/2011 PG 660674/2011 del 14.9.2011 (vedasi all. 26).

Quest'ultimo titolo edilizio prevedeva nel recupero ai fini abitativi del sottotetto al secondo piano, la realizzazione di tre unità abitative in coincidenza della Parte A (vedasi all. 27), oltre che la sola sopraelevazione della parte B.

Come si evince nella Relazione Tecnica Descrittiva e Paesistica allegata alla DIA finale n°11171/2011 PG 660674/2011 del 14.9.2011 (vedasi all. 28), a pagina 3, punto 4, si specifica che *".. Per l'ultimo tratto (parte B) non è stato possibile il raggiungimento di alcun accordo con la proprietà sottostante nonostante lo stato di vetustà della copertura e delle controsoffittature e dopo un lungo periodo di trattativa che ha determinato il superamento dei termini delle autorizzazioni, si conviene alla rinuncia della Salfò s.r.l. all'esecuzione delle opere e quindi al recupero del sottotetto ai fini abitativi"* .

Infine, con riferimento all'abitazione eseguita sub. 751, nel corso del sopralluogo si è potuto accertare la presenza di piccole difformità distributive interne rispetto alla DIA n°11171/2011 PG 660674/2011 del 14.9.2011 (vedasi all. 26), per le quali lo scrivente cautelativamente ritiene 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.

Descrizione:

Beni siti nel Comune di Milano, via Privata Pietro Gaggia n°45 e consistenti in **A: abitazione** composta da tre vani e bagno (vedasi all. fot.29-34), oltre che **B: vano ad uso deposito**, sovrastante la proprietà di terzi; pertanto, è accessibile solamente dalla predetta proprietà aliena tramite una botola (vedasi all. fot. 35).

Per quanto concerne l'abitazione tutti i locali presentano il pavimento rivestito con piastrelle di grés.

In generale l'immobile presenta un discreto livello di finiture, per quanto, come si evince dagli elaborati fotografici, siano mancanti gli allacci e, inoltre, non è stata installata la caldaia per quanto siano presenti i terminali in ghisa.

a- Quota e tipologia del diritto nel pignoramento

Abitazione e vano ad uso deposito

➤ Proprietà 1/1 con sede in MILANO

Cod. Fiscale:

Abitazione e deposito : Milano, via Privata Pietro Gaggia n°45.

Superficie complessiva abitazione circa mq 64,00

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

I beni sono parte di un complesso che si distribuisce intorno ad un cortile condominiale; gli immobili eseguiti sono parte del corpo di fabbrica prospiciente la pubblica via. Quest'ultimo si sviluppa in parte per tre piani fuori terra e, in parte, per due piani; da quest'ultimo corpo di fabbrica è possibile accedere al cortile comune e alle unità abitative poste ai piani, tramite due distinti portoni di cui uno carroia e, un altro pedonale.

Il collegamento orizzontale alle unità abitative è composto da un ballatoio.

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

Come si evince dagli elaborati fotografici 36-39, il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento avvenuti in tempi diversi.

Impianti:

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

Termico tipologia: presente rete e terminali in ghisa ma assente caldaia.

Informazioni relative al calcolo della consistenza dell'abitazione:

La superficie "lorda commerciale" dell'abitazione, 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	64,00	100%	64,00

11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

11.1 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 I semestre 2018, nonché da conoscenze personali nel settore.

Con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, per quanto concerne l'**abitazione** 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.

In considerazione dello stato del bene, lo scrivente ritiene di dover applicare al valore di mercato individuato e pari a €/mq. 2.500 un coefficiente di riduzione pari al 10% che aggiorna il prezzo a €/mq. 2.250.

Altresì, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 2.000 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 1.000, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.23).

Altresì dovranno essere i costi di sanatoria delle difformità riscontrate.

Per quanto concerne altresì il **vano ad uso deposito (sub. 755)**, risulta impossibile determinare un valore di libero mercato sia per comparazione che per trasformazione, in quanto qualsiasi tipo di utilizzo o intervento è condizionato dalla volontà della proprietà aliena sottostante.

11.2 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 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° 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:

11.3 Valutazione

A – Fg. 561 mapp. 111 sub. 751

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	64,00	€ 2.250,00	€ 144.000,00

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 (€ 7.200,00) e spese ordinarie del biennio (€ 2.000). € - 9.200,00

Spese tecniche di aggiornamento

scheda catastale e sanatoria delle

difficoltà a carico dell'acquirente,

oltre a residuo di oneri:

€ - 2.500,00

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

€ 132.300,00

arrotondato a € 132.000,00 (centotrentaduemila euro) 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, 22.5.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.230; mapp. 23; sub.704 (Milano, via Gluck n.43);
- 2- Scheda catastale n°82411 del 30.9.2004 (Milano, via Gluck n.43);
- 3- Visura catastale fg.561; mapp. 111 sub. 751 (Milano, via Privata Pietro Gaggia n.17);
- 4- Scheda catastale n° 55126del 8.8.2008 (Milano, via Privata Pietro Gaggia n.17);
- 5- Visura catastale fg.561; mapp. 111 sub. 755 (Milano, via Privata Pietro Gaggia n.17);
- 6- Scheda catastale n° 55126del 8.8.2008 (Milano, via Privata Pietro Gaggia n.17);
- 7- Allegato fotografico;
- 8- Foto aerea;
- 9- Foto aerea;
- 10- Spese condominiali Milano, via Gluck n.43;
- 11- Visura ipotecaria Milano, via Gluck n.43 ;
- 12- Atto provenienza Milano, via Gluck n.43 ;

12/20- Allegati fotografici Milano, via Gluck n.43;

21- Foto aerea;

22- Foto aerea;

23- Spese condominiali Milano, via Privata Pietro Gaggia n.17;

24- Visure ipotecarie via Privata Pietro Gaggia n.17;

25- Atto provenienza via Privata Pietro Gaggia n.17;

26- Titolo Edilizio via Privata Pietro Gaggia n.17;

27- Titolo Edilizio via Privata Pietro Gaggia n.17;

28- Titolo Edilizio via Privata Pietro Gaggia n.17;

29/39- Allegati fotografici;

40- Descrizione ai fini della vendita lotto 1 e 2;

41- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").