

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**promossa da:** BANCO POPOLARE SOC. COOP.

**contro:** [REDACTED]

**R.G.E. n. 1998/2016**

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Silvia VAGHI**

Custode: **Avv. Francesca Frojo**

Udienza: **19.12.2018 h. 12.40 prorogata al 14.05.2019 h. 10.50**

Creditore Intervenuto: nessuno

Surrogante/sostituto: PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Bene in Comune di Milano**

**Via Paolo Pallia, 5**

### LOTTO 1 (Unico)

**Unità immobiliare ad uso laboratorio al piano seminterrato**

Esperto alla stima: **Arch. Luigi Carretta**

Codice fiscale: CRRLGU58L07L424T

Partita IVA: 11734810150

Studio in: Via Lampugnano 105 - Milano

Telefono: 0233496095

Email: luigi.carretta@archimia.it

Pec: luigi.carretta@pct.pecopen.it

## INDICE

<b>1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>4</b>
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	4
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	4
<i>Iscrizioni:</i> .....	4
<i>Pignoramenti:</i> .....	4
<i>Altre trascrizioni:</i> .....	4
<i>Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:</i> .....	4
<b>1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>4</b>
1.5.1 Spese di gestione condominiale.....	4
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica .....	5
<b>1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>5</b>
1.6.1 Attuali proprietari: .....	5
1.6.2 Precedenti proprietari:.....	5
<b>1.7 PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>5</b>
1.7.1 Descrizione.....	6
<b>1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>8</b>
1.8.1 Criterio di stima .....	8
1.8.2 Fonti d'informazione .....	8
1.8.3 Valutazione lotto.....	8
1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità: .....	9
1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	10
<b>ALLEGATI: .....</b>	<b>10</b>

**LOTTO 1 (unico):** Laboratorio<sup>1</sup> al piano interrato

- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**
- La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

**1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

In Comune di Milano, via Paolo Pallia n. 5:

- Unità immobiliare ad uso laboratorio (con la riserva di cui alla nota 1) al piano seminterrato composta da un locale principale oltre un ripostiglio e un bagno.

**Quota e tipologia del diritto:**

- Quota di 1/1 di **CONDOMINIO PORTO MARE** - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: **CONDOMINIO PORTO MARE**  
in regime di separazione dei beni.

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione: **CONDOMINIO PORTO MARE** per la quota di 1/1.

Foglio 586, particella 101, subalterno 715, scheda catastale del 01.06.2001, indirizzo via Paolo Pallia, 5, piano S1, categoria C/3, classe 7, consistenza 20 m<sup>2</sup>, superficie catastale 20 m<sup>2</sup>, rendita € 59,91.

Confini (da nord ovest in senso orario):

ascensore e altra proprietà di cui al sub. 713; altra proprietà mappale 16; altra proprietà di cui al mappale 101; cortile comune e sub. 713.

**Si dichiara la conformità catastale del bene in esame fatta eccezione per la destinazione d'uso di cui alla nota 1.**

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

Andrà presentata una pratica catastale di variazione della destinazione d'uso con procedura DocFa allineandola a quella del condono edilizio il cui costo è stimabile in € 500,00 onorario e diritti compresi escluso iva e contributo cassa.

**1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

- **Caratteristiche zona:** periferica. La via Paolo Pallia è situata nella zona sud est del comune di Milano. Si tratta di una breve via che si sviluppa trasversalmente tra le vie Cassinis e Boncompagni, in prossimità del raccordo per l'Autostrada del Sole. Ha una connotazione urbanistica mista, residenziale e artigianale.
- **Area urbanistica:** a traffico elevato, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** San Donato Milanese in direzione sud est.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, artigianale, terziario.
- **Attrazioni paesaggistiche:** nulla da segnalare.
- **Attrazioni storiche:** da segnalare la vicinanza con l'Abbazia di Chiaravalle.
- **Servizi offerti dalla zona:** Stazione ferroviaria e della Metropolitana di Rogoredo ad un chilometro.
- **Principali collegamenti pubblici:** sufficientemente collegata dai mezzi sotterranei e di superficie. Fermata "Porto di Mare" della MM3 (gialla) a circa

<sup>1</sup> Vedi capitolo 1.7 Pratiche edilizie

trecento metri.

### 1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano 4, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come riportato nella dichiarazione qui allegata.

L'unità immobiliare in esame al momento del sopralluogo svolto alla presenza del custode avv. Francesca Frojo accompagnata dal fabbro per l'accesso forzoso risultava in condizioni di inutilizzo.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

### 1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

#### 1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nulla da segnalare.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### 1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

##### *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SCRL e contro il signor **ROBERTO RENATO MARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 200.000,00 di cui capitale € 100.000,00, gravante sull'unità immobiliare in esame.  
Iscritta a Milano 1 in data 13.04.2004 ai nn. 26311/5792.

##### *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. e contro il signor **ROBERTO RENATO MARIA** per un credito complessivo di euro 84.798,81 oltre interessi e spese e gravante sull'unità in esame.  
Trascritto a Milano 1 in data 29.08.2016 ai nn. 57854/39237.

##### *Altre trascrizioni:*

- nessuna.

##### *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- acquisita copia del titolo di provenienza non presente agli atti;
- acquisita nota di trascrizione del titolo di provenienza non presente agli atti;
- acquisite planimetria catastale, visura catastale ed estratto di mappa.

### 1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### 1.5.1 Spese di gestione condominiale

Il sottoscritto ha più volte richiesto, personalmente, e poi a mezzo mail e telefono, all'amministratrice signora Monica Casadei, sin dal primo accesso:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali di competenza del bene in esame;
- le spese eventualmente insolute del biennio antecedente alla data del pignoramento.

Ad oggi nonostante i detti solleciti il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta.

### 1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 6 settembre 2018, non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

## 1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 1.6.1 Attuali proprietari:

CARRETTA ENZO ROBERTO Maria - Piena proprietà per la quota di 1/1 Cod. Fiscale 02171010225 dal 13.09.2001, (coniugato in regime di separazione dei beni), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano repertorio n. 261154/29973, trascritto a Milano 1 in data 03.07.2001 ai nn. 40808/27926.

### 1.6.2 Precedenti proprietari:

- CARRETTA ENZO ROBERTO Maria, cod. Fiscale 02171010225 e CARRETTA LUIGI ENZO, cod. Fiscale 02171010225 dal 10.01.1993, in forza di successione testamentaria in morte della madre CARRETTA ELENA, cod. Fiscale 02171010225 giusta denuncia n. 6691 vol. 93 trascritta il 27.09.2004 ai nn. 76157/46847, devolutasi per testamento olografo del 10.11.1992, pubblicato con verbale Notaio Vilma Marsala del 17.03.1993, trascritto il 19.04.1993 ai nn. 13648/9351.  
Si segnala che risulta trascritto in data 30.10.2007 ai nn. 83134/48542, l'atto di accettazione tacita di eredità.
- CARRETTA ENZO ROBERTO Maria cod. Fiscale 02171010225 per titoli anteriori al ventennio.

## 1.7 PRATICHE EDILIZIE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione dell'edificio di cui l'unità in esame fa parte sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1 settembre 1967, in base alla licenza per opere edilizie n. 2900 del 20 settembre 1958 (atti 108647/1860/58).

Successivamente per l'immobile in oggetto è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85; precisamente trattasi della domanda presentata il 22.03.1986 prot. N. 101269 per la quale è stata corrisposta l'intera oblazione.

La licenza d'uso per l'intero fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 04.06.1992 n. 72 atti 211487/25799/91.

Al fine di una più completa verifica il sottoscritto in data 02.10.2018 ha protocollato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Condono del Comune di Milano e in data 22.11.2018 ha potuto visionare il relativo fascicolo.

In data 03.01.2019 il sottoscritto ha inoltre protocollato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Visure Atti del Comune di Milano.

Ad oggi (06.05.2019) il sottoscritto è stato convocato due volte presso l'Ufficio ma gli sono stati resi disponibili atti non attinenti o informazioni incomplete e ricevendo dall'Ufficio Comunale l'impegno ad approfondire le ricerche di quanto richiesto e farsi carico di informare l'esperto non appena si renderanno disponibili i fascicoli oggetto di richiesta.

Quanto alla necessità della documentazione prevista dall'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), l'esperto dichiara che il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto trattasi di edificazioni le cui residue quote di terreno scoperto costituiscono pertinenze degli edifici stessi, i quali risultano censiti al N.C.E.U. e le aree sono inferiori a 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Conformità edilizia**

La completa conformità edilizia tra quanto esistente e riscontrato in fase di sopralluogo e quanto autorizzato verrà verificata non appena il Comune di Milano renderà disponibile gli atti per la visura del fascicolo a seguito della quale il sottoscritto depositerà nota integrativa.

Allo stato degli atti comunali visionati presso l'Ufficio Condono e l'Ufficio Visure e della documentazione catastale va detto che:

1. La conformazione attuale del bene in esame non corrisponde a quello oggetto di condono;
2. La destinazione d'uso presente nell'atto di provenienza e nella scheda catastale attuale acquisita dal sottoscritto (laboratorio), non è coerente con la destinazione presente sulla scheda catastale prodotta in sede di condono (deposito) né risponde ai requisiti edilizi per la permanenza di persone, in particolare l'altezza interna è di m 2,40 (media) quando dovrebbe essere non inferiore a m 2,70.

**Per quanto sopra esposto si dichiara, allo stato, la non conformità edilizia. Ai fini valutativi si assumerà la destinazione di "deposito" in quanto è la più verosimile ed è quella risultante dal condono, unico atto ad avere credibilità.**

### **Strumento urbanistico**

Nel vigente P.G.T.:

- immobile soggetto a convenzione: No;
- immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: no.
- elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: nessuno.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

#### **1.7.1 Descrizione**

In Comune di Milano, in via Paolo Pallia n. 5.

Il laboratorio fa parte di un edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato di tipologia mista residenziale e terziario di edilizia economica edificato alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

L'edificio è identificato con il mappale 101 del foglio 586.

Il laboratorio, con ingresso dal cortile comune al piano seminterrato, è costituito da

un unico locale oltre bagno e ripostiglio.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

**Balconi** = un unico balcone in aggetto con soletta in c.a. sul lato strada; con parapetto in ferro e vetro a disegno semplice; condizioni: buone.

**Copertura** = a falde inclinate; condizioni: non ispezionata.

**Scale** = tipologia: a rampe parallele;  
materiale: c.a con rivestimento in marmo; ubicazione: interna;  
servoscala: assente;

**Struttura** = travi e pilastri in c.a.; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive

**Pareti esterne** = laterizi; coibentazione: non ispezionata.

**Rivestimento** = piastrelle di clinker chiaro e mattoni a vista sulla facciata esterna; intonaco tinteggiato chiaro sulle facciate interne; condizioni: discrete.

Impianti comuni

**Ascensore** = presente.

**Citofonico** = tipologia: audio; condizioni: sufficienti.

**Elettrico** = tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.

**Gas** = tipologia: con tubazioni a vista; alimentazione: metano.

**Idrico** = tipologia: sottotraccia; alimentazione: acquedotto.

**Termico** = Tipologia: condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano solo per il riscaldamento.

Sono assenti le Dichiarazioni di Conformità (o le Dichiarazioni di Rispondenza) degli impianti.

Finiture interne del bene in esame

L'unità si presenta nel suo complesso in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione.

**Pavimentazione:** piastrelle bianche 33x33 cm in tutti i locali.

**Rivestimento:** perline in legno fino h. 1 m e intonaco di gesso tinteggiato di bianco oltre; bagno con piastrelle di ceramica 20x30 cm fino h. 1.80;

**Plafoni:** tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

**Dotazione bagno:** lavabo e wc.

**Serramenti:** l'unica finestra presente è quella del bagno con serramento in alluminio di colore grigio con doppio vetro; parti oscuranti assenti.

**Porte interne:** in legno quella del bagno; in ferro e vetro quella del ripostiglio.

**Impianto elettrico:** interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee, dell'epoca. Contatore collocato nel locale comune.

**Impianto di riscaldamento:** condominiale centralizzato con alimentazione a gas metano con terminali di emissione costituito da un unico radiatore in acciaio con valvola termostatica e ripartitore dei consumi. E' presente un radiatore elettrico in bagno.

**Impianto di raffrescamento:** assente.

La superficie dell'unità è pari a m<sup>2</sup> 23,90 e ha un'altezza interna minima di m 2,11 e massima di m 3,20. L'altezza media è pari a m 2,40.

## 1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 1.8.1 Criterio di stima

È stato impiegato il metodo analogico-comparativo. Esso mira ad individuare il valore dell'immobile da stimare in base al confronto con le transazioni di immobili consimili – per ubicazione, destinazione, consistenza, condizioni manutentive, stato occupativo – avvenute nell'epoca della stima. Al parametro di confronto – il prezzo unitario ricavato da approfondite ed attendibili indagini di mercato – sono poi apportati i correttivi che gli scostamenti tra i prodotti edilizi presi a base della comparazione e quello da valutare – rendono necessari. Dell'immobile è stata calcolata la superficie commerciale. Essa è la somma pesata delle superfici delle diverse parti che compongono il bene oggetto di stima. È stata pertanto considerata per intero la superficie lorda dell'unità immobiliare, vale a dire la superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e il 50% di quelli di confine con altre proprietà, anche comuni.

### 1.8.2 Fonti d'informazione

1. Catasto di Milano.
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
3. Uffici del registro di Milano.
4. Indagini di mercato presso Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona.
5. Siti web specializzati in annunci immobiliari.
6. Banca dati dell'Agenzia del Territorio – O.M.I. osservatorio del mercato immobiliare.
7. Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia della Camera di Commercio n. 54 – 2° semestre 2018.

### 1.8.3 Valutazione lotto

Il sottoscritto, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, delle finiture e dei relativi stati manutentivi, ha rilevato quanto segue.

#### Indagini di mercato

Dopo aver svolto le più opportune indagini nel Comune di Milano, in zona periferica (Corvetto, Rogoredo) il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione che oscillano tra 450,00 e i 700,00 €/m<sup>2</sup> per i depositi.

#### Agenzia del Territorio

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2018, indicano per il Comune di Milano, Zona periferica, Codice D18, Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa:

- per magazzini/depositi con uno stato conservativo "normale", da €. 400,00/m<sup>2</sup> a €. 600,00/m<sup>2</sup>.

#### Bollettino Camera di Commercio

Il sottoscritto ha inoltre considerato che la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 53 – 1° semestre 2018, per il Comune di Milano, Settore SUD, indica:

- zona Corvetto da € 400/m<sup>2</sup> a € 600,00/m<sup>2</sup> il valore per unità di superficie dei depositi.

I suddetti valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione degli immobili.

Tutto ciò considerato, l'esperto ha ritenuto equo per il bene pignorato, applicare il valore unitario di **€ 600,00/m<sup>2</sup>**, moltiplicato per la superficie, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO					
Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	€/ m <sup>2</sup>	Valore intero
Deposito	m <sup>2</sup> 23,90	1,00	m <sup>2</sup> 23,90	600,00	€ 14.340,00

Decurtazione ed aggiustamenti della stima del valore intero:

1. Riduzione del 5% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%).....€ 717,00
2. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1)..... € 0,00
3. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 500,00
4. Cancellazione trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente..... € 000,00
5. Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
  - n. 1 pignoramento ..... = € 294,00+
  - n. 1 ipoteca volontaria ..... = € 35,00=
  - per un totale di..... = € 329,00#

#### 1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è comodamente divisibile.

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 14.340,00 -
Decurtazione 5%	€ 717,00 -
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 500,00 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 0,00 =
<b>Totale</b>	<b>€ 13.123,00 #</b>

**1.8.5 Prezzo base d'asta del lotto****Libero**

- Valore intero del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano.....	€	13.123,00
- <b>Valore arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>13.000,00</b>

Milano, 7 maggio 2019

L'Esperto  
**Arch. Luigi Carretta**

**ALLEGATI:**

1. Copia planimetria catastale
2. Copia visura catastale
3. Copia estratto di mappa
4. Copia conforme del titolo di provenienza
5. Trascrizione titolo di provenienza
6. Dichiarazione Agenzia Entrate di verifica contratti di locazione
7. Quotazioni O.M.I.
8. Attestazione del CTU dell'invio alle Parti dell'elaborato peritale
9. Concessione edilizia in sanatoria n. 288 del 16.03.2004
10. Fascicolo fotografico