

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO PORTA VITTORIA 46 MILANO**

contro: ****

N° Gen. Rep. 1441/2013

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6.11.2018

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa S. SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Milano
Via Fontana n°11
Lotto 1 – foglio 439 mappale 81 sub. 1

Indice:

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 1- IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE 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 BENE

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 Fontana n.11**

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:

All'udienza del 1.6.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 17.7.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 29.12.2017 con ausilio della SIVAG, quale Custode Giudiziario nominato, ha provveduto al sopralluogo del bene esecutato.

All'udienza del 12.6.2018 lo scrivente aveva informato il Giudice che era in attesa che il Comune di Milano potesse fornire allo scrivente il titolo edilizio richiesto per poter accertare la completa conformità edilizia del bene; nella circostanza il Giudice rinviava la procedura all'udienza del prossimo 6 novembre.

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: si.
- 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:

Negozi (C/1) sito in Milano

Via Fontana n.11

foglio 439 mappale 81 sub. 1

Via Fontana n.11, piano T-S1, categoria C/1, classe 13, consistenza 43, sup. cat. 47 mq., totale 127 mq., rendita € 3.422,20 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale del 20.5.1987 (vedasi all. 2).

Confini:

piano terra e rialzato: corridoio comune, unità immobiliare interno T16, civico n.9 via Fontana, via Fontana e androne comune.



sottonegozio: unità immobiliare interno J34, civico n.9 via Fontana, via Fontana e androne comune.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

➤ **Proprietà per 1/1**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che quanto indicato nella scheda catastale del 10.10.1962 (all. 2) e lo stato di fatto, coincidono.

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 3 e 4):

Caratteristiche zona: zona Centrale.

Area urbanistica: residenziale e commerciale.

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

Importanti arterie limitrofe: Autostrada del Sole verso Corso Lodi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e centri commerciali

Principali collegamenti pubblici: tutti i principali mezzi pubblici del centro di Milano.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario si è potuto appurare che il bene è libero.

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 € 357.000 a favore della Deutsche Bank Mutui s.p.a. contro l'immobile in oggetto, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31899/22410 del 1.4.2003 (si specifica che detta ipoteca era originariamente per € 15.200.000 ed è seguita da annotazioni per Restrizioni di beni, Frazionamento i quota, Postergazione parziale di grado etc..).

-ipoteca di 2° grado per € 20.000 a favore della Deutsche Bank Mutui s.p.a. contro l'immobile in oggetto, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 35373/5295 del 8.7.2014.

4.2.2 Pignoramenti:

-a favore del Condominio del Condominio Porta Vittoria n°46 contro l'immobile in oggetto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31462/23142 part. del 19.6.2013.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 5.200 circa come da estratto conto ricevuto dall'Amministrazione del Condominio (all. n° 5).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia: € 33.269,83 come dal medesimo estratto conto (all. n° 5).

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, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 6), da cui è emerso quanto segue:

- A- _____ ha acquistato il bene dall'immobiliare _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 98187/54493 del 21.12.2005 (all. 7).
- B- _____ ha acquistato il bene dalla _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31899/22410 del 1.4.2003.
- C- A sua volta _____ aveva acquisito il bene per fusione con la _____, atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 63457/38495 del 15.10.2002.
- D- A sua volta con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 42473/26623 del 27.6.2002 _____ è trasformata dalla _____.
- E- Infine, la _____ aveva acquisito il bene dalla _____, atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 77647/53015 del 4.12.2001.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto lo stabile sia stato realizzato in data precedente al 1° settembre 1967, l'immobile risulterebbe oggetto di intervento edilizio P.G. 31362.176/2003, W.F. 4820/2003, che lo scrivente non ha potuto visionare in quanto, come si evince nella comunicazione del Comune di Milano del 4.9.2018, risulta irreperibile (vedasi all. 8).

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Milano, via Fontana n°11, consistente in **negozio** distribuito su quattro livelli; l'accesso è consentito o dalla via Fontana o da una porta posta in coincidenza dell'atrio di ingresso dello stabile (vedasi all. fot. 9-15).

La parte al piano terra presenta il pavimento rivestito con doghe di legno; altresì la parte rialzata e collegata a quest'ultima, presenta il pavimento rivestito con lastre di marmo Travertino. Inoltre, la parte al piano cantinato, così come il bagno presentano il pavimento e parti delle pareti rivestite con piastrelle di grés.

1. Quota e tipologia del diritto nel pignoramento

➤ **Proprietà**

Negozio: Milano, via Fontana n°11

Superficie complessiva di circa mq **147,81**



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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il fabbricato di cui il bene è parte, si compone di più edificio di sette piani fuori terra, oltre al piano seminterrato occupato dalle cantine o dai magazzini di pertinenza delle unità immobiliari (vedasi all' fot.16-18).

Lo stabile presenta la struttura composta da travi e pilastri in calcestruzzo, con tamponamenti in laterizio rivestiti da intonaco tinteggiato sulla parte prospiciente il cortile comune, mentre la parte prospiciente la via Fontana è rivestita con lastre di pietra grezza.

I balconi sono composti da una soletta a sbalzo delimitata da parapetto composto da bacchette in ferro. L'accesso, rialzato rispetto al piano stradale, è definito da un portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro che immette, tramite una rampa di collegamento, all' atrio di ingresso in cui è localizzata la portineria e i collegamenti verticali.

Le pareti e il pavimento dell'atrio di ingresso, così come il corridoio che disimpegnano le unità immobiliari poste al piano rialzato, sono rivestiti con lastre di marmo.

Sulla facciata prospiciente la via Fontana è localizzata la saracinesca di accesso del bene oggetto dell' esecuzione.

Lo stabile, nel suo complesso presenta buone finiture è un ottimo stato di manutenzione.

Impianti:

Elettrico

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

Termico

tipologia: 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. Pertanto, le superfici sono state calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Negozi piano terra e rialzato	Sup. lorda di pavimento	78,51	100%	78,51
Parte soppalcata	Sup. lorda di pavimento	34,30	50%	17,15
Parte Cantinata	sup lorda di pavimento	35,00	25%	8,75
TOTALE		147,81		104,41

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.

Si è considerato un coefficiente di riduzione, pari al 10% 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 € 10.400 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 5.200, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all. 5).

Al predetto valore sono state successivamente detratti i costi di ripristino dei luoghi relativamente alla rimozione del soppalco esistente e quantificati in € 2.000.

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 venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione

A – Sub. 1

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi piano terra e rialzato	78,51	€ 5.700,00	€ 447.507,00
Parte soppalcata	17,15	€ 5.700,00	€ 97.755,00
Parte Cantinata	8,75	€ 5.700,00	€ 49.875,00
TOTALE	104,41	€ 5.700,00	€ 595.137,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi (€ 59.513,70) e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore



alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (€ 10.400): - € 69.913,70
€ 525.223,30

arrotondato a € 525.000,00 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, 5.10.2018

Perito Estimatore
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.439; mapp. 81; sub.1;
- 2- Scheda catastale del 20.5.1987;
- 3- Foto aerea;
- 4- Foto aerea;
- 5- Estratto conto spese ricevuto dall'Amministratore del Condominio;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Copia atto di provenienza;
- 8/18- 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").

