

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ITALFONDIARIO S.p.A.

contro:

R.G.E. n. 803/2018

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **dott. Carlo Di Patrizi**

Udienza: **26.02.2019 h. 10.30**

Creditore: VALERIE SPV s.r.l.

Creditori iscritti non intervenuti: nessuno

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Bene in Comune di Milano
Via Conte Rosso, 13**

LOTTO 1 (Unico)

Appartamento al piano primo

STUDIO ARCHIMIA

Milano 20151 – Via Lampugnano, 105 - Tel. 02.33.49.60.95 – e-mail archimia@archimia.it

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	3
1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA	3
1.3 STATO DI POSSESSO	4
1.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	4
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
1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
1.5.1 Spese di gestione condominiale.....	5
1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica	5
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	5
1.6.1 Attuali proprietari:	5
1.6.2 Precedenti proprietari:	5
1.7 PRATICHE EDILIZIE	6
1.7.1 Descrizione	6
1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	8
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
ALLEGATI:	10

LOTTO 1 (unico): Appartamento al piano primo

- 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 Conte Rosso n. 13:

- Appartamento posto al primo piano e composto da un locale più servizi.

Quota e tipologia del diritto:

- Quota di 1/2 di ----- - Piena proprietà
Cod. Fiscale: -----
Celibe al momento dell'atto di acquisto.
- Quota di 1/2 di ----- - Piena proprietà
Cod. Fiscale: -----
Vedova al momento dell'atto di acquisto.

Identificazione al catasto Fabbricati:

Intestazione: ----- per la quota di 1/2 e ----- per la quota di 1/2.
Foglio 279, particella 129, subalterno 8, scheda catastale prot. 26361 del 17.12.1985, indirizzo via Conte Rosso, piano 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 43 m², rendita € 193,67.

Confini (da nord in senso orario):

Mappale 121; ballatoio comune cortile comune di cui al mappale 291; cortile comune; mappale 127.

Si dichiara la conformità catastale dell'appartamento.

La disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata.

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA

- **Caratteristiche zona:** periferica. La via Conte Rosso è situata nel settore est del comune di Milano; orientata nord sud essa è compresa nel quartiere di Lambrate tra la linea ferroviaria e la tangenziale est in prossimità di piazzale Rimembranze di Lambrate. Ha una connotazione urbanistica mista, residenziale, commerciale ed artigianale.
- **Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a traffico modesto, con parcheggi liberi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **Importanti centri limitrofi:** Segrate in direzione est.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, artigianale, terziario.
- **Attrazioni paesaggistiche:** il Parco Lambro a circa 500 m.
- **Attrazioni storiche:** nulla da segnalare.
- **Servizi offerti dalla zona:** aeroporto di Linate ed Idroscalo a circa 2 km.
- **Principali collegamenti pubblici:** sufficientemente collegata dai mezzi sotterranei e di superficie. Fermata Lambrate della MM2 (Linea verde) a circa cinquecento metri.

1.3 STATO DI POSSESSO

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – U.T. di Milano 3, è stato accertato che non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetti "dante causa" gli esecutati, così come riportato nella dichiarazione qui allegata del 25.09.2018.

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava abitato dalla signora Piamonte Benafleur con i suoi figli maggiorenni.

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 CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A. e contro i signori ----- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 177.000,00 di cui capitale € 118.000,00, gravante sull'unità immobiliare in esame, della durata di venti anni. Iscritta a Milano 1 in data 08.03.2005 ai nn. 15071/3293.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Conte Rosso n. 13 e contro i signori ----- per un credito complessivo di euro 3.672,70 oltre interessi e spese e gravante sull'unità in esame. Trascritto a Milano 1 in data 28.11.2013 ai nn. 58355/43172. Procedura estinta come da nota di deposito del legale del procedente, del 20.06.2018, presente agli atti.
- Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA S.p.a. e contro i signori ----- per un credito complessivo di euro 83.623,66 oltre interessi e spese e gravante sull'unità in esame. Trascritto a Milano 1 in data 15.05.2018 ai nn. 38331/27051.

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.
- acquisita planimetria catastale non presente agli atti.
- Acquisite visura catastale ed estratto di mappa aggiornati.

1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1.5.1 Spese di gestione condominiale

A seguito del sopralluogo e delle successive verifiche è stato accertato che nell'edificio di cui l'unità immobiliare è parte non è più presente l'Amministratore, ciò a seguito di decisione assembleare connessa alle difficoltà economiche conseguenti alla morosità degli esecutati. Sulla base della dichiarazione rilasciata al sottoscritto dall'ultimo amministratore dott. -----, si segnala quanto segue:

- l'ammontare medio annuo delle spese ordinarie condominiali di competenza del bene in esame era fino al 2013 pari a circa **€ 750,00**.
- Le spese insolute al 31.12.2013 ammontavano ad **€ 9.285,21**.

Si allega la dichiarazione sopra citata inviata al sottoscritto a mezzo mail.

1.5.2 Attestazione di Prestazione Energetica

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 14.09.2018, non risulta presente l'attestato di prestazione energetica.

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

1.6.1 Attuali proprietari:

----- - Piena proprietà per la quota di ½ Cod. ----- e ----- - Piena proprietà per la quota di ½ Cod. Fiscale ----- dal 22.02.2005, in forza di scrittura privata a rogito Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano repertorio n. 15826/10841, trascritto a Milano 1 in data 08.03.2005 ai nn. 15070/8694.

1.6.2 Precedenti proprietari:

- -----, cod. Fiscale ----- dal 05.05.2004, in forza di scrittura privata a rogito Notaio Dott. Giuseppe De Rosa di Milano repertorio n. 14623/9825, trascritto a Milano 1 in data 13.05.2004 ai nn. 34941/19702.
- ----- dal 21.01.1999 in forza di scrittura privata a rogito Notaio Francesca Licari repertorio n. 27273, trascritto a Milano 1 in data 22.01.1999 ai nn. 2517/1780.
- ----- dal 27.11.1990 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Michele Capasso repertorio n. 62777, trascritto a Milano 1 in data 17.12.1990 ai nn. 47092/32676.
- ----- dal 08.01.1985 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Visentini repertorio n. 179814 trascritto a Milano 1 in data 04.02.1985 ai nn. 3749/3042.
- ----- dal 11.07.1980 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Visentini repertorio n. 128663 trascritto a Milano 1 in data 30.07.1980 ai nn. 32543/26571.

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'appartamento in esame fa parte sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite opere soggette a provvedimenti autorizzativi ad eccezione di quanto oggetto di concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Milano in data 10.10.1988 n. 1563 atti n. 67409/85.

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. Successivamente il sottoscritto è stato convocato e in data 22.11.2018 ha potuto visionare il fascicolo della pratica di condono sopra richiamata appurando la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in esame. Si allegano alla presente i documenti più significativi acquisiti.

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 m².

Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene oggetto di procedura ed a seguito delle verifiche espletate presso gli uffici comunali competenti è stata constatata la regolarità e la completa conformità edilizia tra quanto esistente e quanto autorizzato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Strumento urbanistico

Nel vigente P.G.T.:

- l'immobile ha destinazione d'uso "Abitativa";
- 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 Conte Rosso n. 13.

L'appartamento fa parte di un edificio di 2 piani fuori terra con cortile interno.

Presenta caratteristiche di edilizia economica e popolare e l'edificazione è attribuibile agli anni '40 del secolo scorso.

L'edificio è identificato con il mappale 129 del foglio 279.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, una cucina, una cameretta da letto un bagno ed un locale doccia. E' presente un ripostiglio pensile accessibile dalla cucina posto sopra il disimpegno d'ingresso.

Caratteristiche strutturali generali

Balconi: l'unità ne è priva (è presente solo un ballatoio comune); i balconi sono presenti solo sulla facciata su strada in aggetto con soletta in c.a.; parapetto in muratura; 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: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: laterizi; coibentazione: non ispezionata.

Rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: discrete.

Impianti comuni

Ascensore: assente.

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: autonomo con alimentazione a gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Caldaietta marca Vaillant collocata in cucina. Al momento del sopralluogo la caldaia non funzionava perché il contatore del gas è stato chiuso dall'azienda fornitrice.

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

Finiture interne

L'appartamento si presenta nel suo complesso in scadenti condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione: piastrelle di monocottura 20x20 cm in tutti i locali.

Rivestimento: intonaco tinteggiato di bianco in tutti i locali; bagno con piastrelle di ceramica 20x20.

Plafoni: tinteggiati di colore bianco in tutti i locali.

Dotazione bagno: lavabo e wc nel bagno; doccia e lavabo nel locale doccia.

Serramenti: in legno dell'epoca con vetro singolo; parti oscuranti costituite da persiane in legno a battente.

Porte interne: in legno dell'epoca quella del bagno, a soffietto in pvc quella della camera.

Porta d'ingresso: in legno a doppia anta.

Impianto elettrico: interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee, dell'epoca. Contatore collocato nel disimpegno d'ingresso.

Impianto di riscaldamento: autonomo con alimentazione a gas e caldaietta collocata in cucina, marca Vaillant. Terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa. La caldaietta è predisposta anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono assenti la Dichiarazione di Conformità e il Libretto di manutenzione.

Come già detto la caldaia non è attualmente funzionante a causa della chiusura del contatore del gas da parte dell'azienda fornitrice.

Impianto di raffrescamento: assente.

L'appartamento ha una superficie pari a 43 m ² ed un'altezza interna di m 3.26.
--

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. 53 – 1° 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 (Lambrate) il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per beni consimili per consistenza e ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 2.000,00 e i 3.000,00 €/m² per gli appartamenti.

Agenzia del Territorio

I valori pubblicati sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2018, indicano per il Comune di Milano, Zona periferica, Codice D13, Lambrate, Rubattino, Rambon, destinazione Residenziale:

- per abitazioni di tipo economico con uno stato conservativo "normale", da € 1.400,00/m² a € 1.750,00/m².

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 Est, indica:

- zona Lambrate da € 1.500/m² a € 2.000,00/m² il valore per unità di superficie degli appartamenti vecchi.

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 **€ 1.100,00/m²**, moltiplicato per le superfici e corretto con opportuni coefficienti in funzione della loro destinazione, così come riportato nella sottostante tabella.

TABELLA DI CALCOLO					
Destinazione	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	€/ m ²	Valore intero
Appartamento	m ² 43,00	1,00	m ² 43,00	1.100,00	€ 47.300,00

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%).....€ 2.365,00
2. Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (vedi cap. 1.5.1)..... € 1.500,00
3. Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale..... € 0,00
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. 2 pignoramenti € 294,00 x 2..... = € 588,00+
 - n. 1 ipoteca volontaria = € 35,00=
 - per un totale di..... = € 623,00#

1.8.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità in esame non è divisibile. Non sarebbe infatti possibile ottenere due unità con superficie utile minima di 28 mq, così come previsto dall'attuale regolamento edilizio comunale.

Tabella riepilogativa decurtazioni	
Valore intero del lotto	€ 47.300,00 -
Decurtazione 5%	€ 2.365,00 -
Spese tecniche edilizie-catastali	€ 0,00 -
Spese condominiali dell'ultimo biennio	€ 1.500,00 =
Totale	€ 43.435,00 #

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.....	€	43.435,00
– Valore arrotondato	€	43.500,00

Occupato

– Valore arrotondato	€	39.000,00
-----------------------------	----------	------------------

Milano, 17 gennaio 2019

L'Esperto
Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI:

1. Copia planimetria catastale appartamento
2. Copia visura catastale appartamento
3. Copia estratto di mappa
4. Copia conforme del titolo di provenienza
5. Nota di 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. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 1563 del 10.10.1988
10. Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali
11. Fascicolo fotografico