

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **2249/2013 + 893/2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

INTEGRAZIONE DI CUI AL
RAPPORTO DI VALUTAZIONE del
13.11.2015

Lotto 001:
Mappale 394 sub.701 e
mappale 220 subb. 23 e 24

Esperto alla stima: Dott. Ing. Giuliano Bujatti
Codice fiscale: BJTGLM53R09F839J
Partita IVA: 08322300156
Studio in: Viale Ca' Granda 16/B - 20162 Milano
Telefono: 0266100042
Fax: 026432179
Email: info@bujatti.com
Pec: Giuliano.bujatti@ingpec.eu



RIEPILOGO DATI PRINCIPALI:

Note: rispetto alla perizia del 13.11.2015 vengono di seguito modificati solo i parametri per cui è stata richiesta la presente integrazione dal Delegato alla vendita e come da istanza del G.E.

- **DATI GENERALI DEL LOTTO DI VENDITA:**

- Data sopralluogo: 19.06.2015 h.10.00 con l'assistenza del Custode Nominato Sivag S.p.A.
- Ubicazione immobili: Milano (MI) – Via Giulio e Corrado Venini 46.
- Creditori iscritti: [REDACTED]
- Osservazioni generali: si fa presente che l'intero complesso residenziale è sprovvisto dell'abitabilità, in quanto vi sono ancora alcune difformità da regolarizzare (vedasi capitolo specifico).
- Prezzo base d'asta occupato: € 205.000,00**
- Prezzo base d'asta libero: € 293.000,00**

N.B.: essendo il bene principale pignorato un appartamento formato dalla fusione di tra unità distinte, lo scrivente ha ritenuto opportuno confezionare in un unico lotto di vendita anche i restanti immobili pignorati (n.2 posti auto), al fine di dotare l'appartamento stesso di un numero di posti auto privati proporzionato alle proprie dimensioni. Ciò può aiutare la commerciabilità dell'intero lotto di vendita.

- **CORPO PRINCIPALE: APPARTAMENTO SUB.701 CON ANNESSO N. 3 CANTINE PERTINENZIALI:**

- Dati catastali:
foglio 232, particella 394, subalterno 701, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano 4-S1, categoria A/3, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.356,33.
- Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi occupato dalla sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto.
- Accessibilità ai soggetti diversamente abili: NO (vedasi specifiche riportate nel relativo capitolo)
- Continuità delle trascrizioni: SI.
- Valore piena proprietà: €. 314.000,00
- Valore di diritto e quota stimati (piena proprietà): € 314.000,00.**
- Osservazioni:
 - E' necessario regolarizzare sia dal punto di vista catastale che edilizio l'appartamento in quanto sono presenti errori nei registri e nella planimetria catastale e non risulta alcuna pratica in comune presentata per modifiche interne con successiva fusione dei subb. 29-30-31 nel sub. 701.
 - L'atto notarile di permuta di cui all'**allegato 1b** stipulato dal notaio dott.ssa Iannaccone, è soggetto a una clausola risolutiva (vedasi per maggiori dettagli il contenuto della relazione del 13.11.2015).

- **CORPO STRUMENTALE 1: Posto auto subalterno 23**

- Dati catastali:
foglio 232, particella 220, subalterno 23, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.14,0, rendita € 137,38;
- Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi libero (in base a quanto rilevato al sopralluogo). In ogni caso, anche su tale immobile, vi è un diritto di usufrutto vitalizio in capo alla sig.ra [REDACTED]
- Continuità delle trascrizioni: SI.
- Valore piena proprietà: €. 10.500,00
- Valore di diritto e quota stimati (nuda proprietà): € 8.400,00**
- Osservazioni:
 - L'atto notarile di permuta di cui all'**allegato 1b** stipulato dal notaio dott.ssa Iannaccone, è soggetto a una clausola risolutiva (vedasi per maggiori dettagli il contenuto della relazione del 13.11.2015).
 - E' necessario correggere i registri catastali, in quanto in essi la nuda proprietà risulta ancora intestata alla società [REDACTED] che ha mutato la propria ragione sociale in [REDACTED]. con l'atto di cui all'**allegato 1a**.

- **CORPO STRUMENTALE 2: Posto auto subalterno 24**

- Dati catastali:
foglio 232, particella 220, subalterno 24, indirizzo via Giulio e Corrado Venini 46, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq.13,0, rendita € 127,56;
- Stato di possesso: l'immobile deve ritenersi libero (in base a quanto rilevato al sopralluogo).
- Continuità delle trascrizioni: SI.
- Valore piena proprietà: €. 10.000,00
- Valore di diritto e quota stimati (nuda proprietà): € 9.800,00.**
- Osservazioni: si rimanda alle problematiche già segnalate nella relazione del 13.11.2015. E' stata in ogni caso qui stimata la nuda proprietà in capo a [REDACTED] come risultante ad oggi dai registri immobiliari e catastali. L'usufrutto in capo a [REDACTED], non essendo stata dichiarata la scadenza, è stato quindi stimato con durata massima di anni 30 a partire dal momento in cui essa se n'è riservata il diritto, come da art. 979 c.c. e quindi con scadenza nel 2037 (l'atto è stato stipulato in data 09.06.2007).



Beni in **Milano**
 Zona: **Rovereto-Pasteur**
 via Giulio e Corrado Venini 46

Lotto: 001

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La stima del valore degli immobili oggetto di pignoramento seguirà il criterio della stima del valore di mercato più probabile (sintetico-comparativa parametrica), che si attua rapportando il valore dell'immobile con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione. Per i posti auto, inoltre, la valutazione di cui sopra deve essere poi ridotta alla quota e al diritto reale oggetto d'esecuzione: andrà quindi diminuita, ove necessario, del valore del diritto di usufrutto (e della minore appetibilità sul mercato per un immobile gravato da tale vincolo). Per quanto riguarda la valutazione del diritto di usufrutto a vita, l'estimo fornisce la seguente formula che si basa sulla durata residua dell'usufrutto, in funzione delle tavole di sopravvivenza compilate dall'ISTAT (vita probabile).

Il calcolo può essere così condotto:

$Vdu = Ru \times (qn-1)/(r \times qn)$ con:

Ru = reddito dell'usufruttuario;

n = residua durata in anni dell'usufrutto;

r = saggio di sconto.

Il reddito dell'usufruttuario:

- è al lordo delle spese di manutenzione straordinaria;
- non comprende l'eventuale compenso derivante da personali prestazioni di capitale o di lavoro, ma solo il reddito derivante dall'utilità del capitale fondiario ed eventualmente di scorta (se l'usufrutto comprende anche le scorte);
- non deve far riferimento all'ordinarietà, ma solo allo stato attuale del fondo (vincolo del rispetto della destinazione economica).

La grandezza r corrisponde al tasso di sconto pertinente a un flusso reale di redditi attribuibili all'immobile.

Per la stima degli immobili oggetto del presente pignoramento, non essendo possibile calcolare con precisione il reddito dell'usufruttuario, viene in aiuto **la tabella per il calcolo dell'usufrutto vitalizio pubblicata con Decreto Ministeriale in data 22 dicembre 2014** (in G.U. n. 300 del 29.12.2014) e riportata all'interno del sito del Collegio Agenti d'Affari in Mediazione delle Province di Milano e Monza e Brianza (F.I.M.A.A.), **allegata nella perizia del 13.11.2015 con il n.12**. Tale tabella fornisce la seguente procedura semplificata **per l'usufrutto vitalizio**:

- si calcola innanzi tutto la rendita annua, che è pari al valore dell'intera proprietà per l'interesse legale (pari allo 0,5% da D.M. 11 dicembre 2014,



valido dall'1 gennaio 2015);

- si procede con il calcolo del valore dell'usufrutto, moltiplicando la rendita annua appena calcolata per il coefficiente indicato in tabella, che varia in funzione dall'età dell'Usufruttario e del saggio dell'interesse legale in vigore nell'anno di riferimento;

- per determinare il valore della nuda proprietà si sottrae il valore dell'usufrutto appena calcolato al valore di mercato dell'immobile per il diritto di intera proprietà.

Per l'usufrutto in capo ad una persona giuridica, invece, essendo **l'usufrutto "a termine"** (massimo 30 anni come da art. 979 c.c.), è necessario semplicemente calcolare gli anni rimasti in capo alla persona giuridica da quando è entrata in possesso dell'usufrutto rispetto ai trent'anni massimi previsti dal Codice civile e non è necessario prendere in considerazione il coefficiente d'età dato che la durata dell'usufrutto è fissa e non dipende quindi dall'età. **In questo caso, essendo stimato ad oggi, verrà considerato il tasso legale indicato nel D.M. del giorno 7 dicembre 2016, (in G.U. n. 291 del 14.12.2016) che è pari allo 0,1%.**

9.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari: Agenzia del Territorio di Milano (vedasi valori riportati al capitolo precedente);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: pubblicazione dal titolo "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia" edito da TeMA "Territori Mercati Ambiente" in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e di Monza e Brianza (numero 45) e consultazione delle principali agenzie immobiliari della zona.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la rivista ipotizza per la tipologia "Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio" in zona 19-Brianza Pasteur, un valore variabile da €/mq. 1.800,00 ad €/mq. 2.800,00, specificando che gli stessi possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile. Tali valori sono concordi con quelli indicati dalle agenzie consultate.

Come si vedrà successivamente si considera il valore minimo di €/mq. 1.800,00 ridotto del 10% in quanto, sebbene l'appartamento sia in buone condizioni, è posto in un edificio con più di 30 anni che non è configurabile né come di pregio né come d'epoca. Tale valore verrà mediato con il valore minimo indicato dall'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda i posti auto, si utilizzerà il valore minimo a corpo indicato dalla rivista per i box auto (€ 28.000,00), applicando ad esso un coefficiente riduttivo che consideri la natura di "posto auto scoperto" e non di box. Anche tale valore verrà mediato con il minimo indicato dall'Agenzia del Territorio (€/mq. 1.750,00), anch'esso ridotto tramite apposito coefficiente correttivo che consideri la natura di "posto auto scoperto".



9.3 Valutazione corpi:

- **Corpo: Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	178,00	€ 1.600,00	€ 284.800,00
Balconi	6,90	€ 1.600,00	€ 11.040,00
Atrio privato di ingresso	6,00	€ 1.600,00	€ 9.600,00

Valore corpo (arrotondato) € 305.000,00

Valore accessori € 9.000,00

Valore complessivo intero € 314.000,00**Valore complessivo diritto e quota (PIENA PROPRIETA') € 314.000,00**

- **Copro: posto auto sub. 23.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto	14,00	€. 750,00	€ 10.500,00

Valore corpo € 10.500,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 10.500,00**Valore complessivo diritto e quota € 8.400,00**

Note criterio di stima: come già indicato all'inizio del capitolo, essendo pignorata la sola nuda proprietà, si procede alla determinazione del valore dell'intera proprietà secondo il criterio di stima sintetico comparativo del prezzo di mercato e da tale valore si detrae il valore dell'usufrutto.

Per il calcolo della piena proprietà si procede facendo una media tra i valori minimi indicati dall'Agenzia del Territorio e dalla Pubblicazione Specializzata consultata, e applicando al risultato ottenuto un coefficiente correttivo che consideri lo stato di Posto auto scoperto e non di box. Tale coefficiente viene scelto dallo scrivente pari al 40% del valore di un box auto coperto. Tale percentuale considera la scarsità a reperire posti auto privati, seppur scoperti, nella città di Milano e nella zona in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

Il calcolo risulta quindi il seguente:

$(€. 28.000,00 + €./mq.1.750,00 \times mq.14)/2 = €. 26.250,00 \times 0,40 = €. 10.500,00$ arrotondato.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto, come descritto **nell'all.12**, si procede con il seguente procedimento:

Valore usufrutto = rendita annua x coefficiente relativo all'età anagrafica del detentore dell'usufrutto;

con rendita annua = Valore intera proprietà x tasso di interesse legale (dall' 01.01.2015 è del 0,5%)

Per il caso in esame il coefficiente età anagrafica è pari a 40 (età dell'usufruttuaria al momento della redazione della perizia 86 anni).

Il valore della nuda proprietà è quindi pari a:

$(€.10.500,00 - 0,005 \times €. 10.500,00 \times 40) = €. 8.400,00.$



- **Corpo: posto auto sub. 24.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equiva-lente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto	13,00	€ 750,00	€ 9.750,00

Valore corpo (arrotondato)	€ 10.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.800,00

Note criterio di stima: come già indicato all'inizio del capitolo, essendo pignorata la sola nuda proprietà, si procede alla determinazione del valore dell'intera proprietà secondo il criterio di stima sintetico comparativo del prezzo di mercato e da tale valore si detrae il valore dell'usufrutto.

Per il calcolo della piena proprietà si procede come per il sub. 23.

Il calcolo risulta quindi il seguente:

$(€ 28.000,00 + €./mq.1.750,00 \times mq.13)/2 = € 25.375,00 \times 0,40 = € 10.000,00$ arrotondato.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto, che in questo caso è a termine e non vitalizio essendo lo stesso intestato ad una persona giuridica, si procede come segue:

n.Anni in cui è stato goduto l'usufrutto = anni 10 (da oggi fino all'atto del 09.06.2007, con cui [redacted] ha conferito il proprio patrimonio in quello della [redacted] riservandosi l'usufrutto del solo posto auto sub.24).

n.Anni rimanenti usufrutto = anni.30 (art.979 C.C.) – anni.10 = anni.20.

Valore usufrutto = € 197,90;

con rendita annua = Valore intera proprietà x tasso di interesse legale (0,1% come da D.M. del giorno 7 dicembre 2016, in G.U. n. 291 del 14.12.2016).

Il valore della nuda proprietà è quindi pari a:

$(€ 10.000,00 - € 197,90) = € 9.802,10$, arrotondato a **€ 9.800,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con 3 cantine pertinenziali (sub.701)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cantine.	190,90	€ 314.000,00	€ 314.000,00
Posto auto sub. 23	Posto auto [PA]	14,00	€ 10.500,00	€ 8.400,00
Posto auto sub. 24	Posto auto [PA]	13,00	€ 10.000,00	€ 9.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%) € 16.610,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (stima calcolata secondo le

spese degli ultimi due esercizi al momento della redazione della perizia

del 13.11.2015): € 16.000,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale
(come da relazione del 13.11.2015): € 4.750,52

Costi di cancellazione oneri e formalità
(come da relazione del 13.11.2015): € 1.789,25

Giudizio di comoda divisibilità: l'appartamento è divisibile in 3 unità essendo derivato dalla fusione di tre subalterni distinti. E' solo necessario provvedere a realizzare alcune pareti divisorie e a chiudere alcune porte interne, al fine di ripristinare lo stato precedente alla fusione. Ciò comporterà ovviamente costi di adeguamento anche degli impianti tecnici, oltre che costi tecnici progettuali.

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **293.050,23**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **205.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **293.000,00**

Note: si precisa che il valore totale indicato comprende la valutazione del diritto di piena proprietà dell'appartamento e di nuda proprietà dei posti auto. La stima dei valori dell'appartamento e del posto auto sub. 23 era già stata determinata con la perizia depositata in data 13.11.2015 (è solo stato quantificato il valore della piena proprietà dell'appartamento al posto di quello della nuda proprietà a seguito del pignoramento anche del diritto di usufrutto dell'appartamento stesso avvenuto successivamente); è stato invece stimato ad oggi il valore della nuda proprietà del posto auto sub.24, non quantificato in precedenza per le problematiche descritte nel testo della relazione.

07-12-2017

L'Esperto alla stima
Dott. Ing. Giuliano Bujatti

