
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO VALTELLINESE s.p.a.**

contro: **QUERBERNA**

N° Gen. Rep. 1871/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7.5.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CORSICO
Via Copernico n°19
Lotto 1 – foglio 9 mappale 230 sub. 32
foglio 9 mappale 301

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: 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



**Bene in Corsico
via Copernico n.19**

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 5.10.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 9.10.2017 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 10.1.2018, con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, ha provveduto al sopralluogo del bene esecutato.

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: sì.
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: sì.
- 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: sì.
- 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: sì.
- 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: sì. Il bene identificato al fg. 9 mapp. 230 sub. 32 (appartamento), è stato acquisito dagli esecutati in comunione legale, e per ½ ciascuno, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 56049/35859 del 5.4.2003 (all. 1); altresì, dal medesimo atto di trascrizione, si evince che il posto auto, identificato al fg. 9 mapp. 301, è stato acquisito con il *diritto d'uso perpetuo* che da ricerche eseguite dallo scrivente si è potuto appurare che riconducibile alla scrittura privata redatta dal Notaio Enrico Chiodi Daelli rep. 9294 del 23.9.1977, a favore della
allegata all'atto di deposito redatto dal medesimo Notaio, rep. 9295 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 41393/34444 del 11.10.1977.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (A/3) sito in Corsico

Via Copernico n.19

foglio 9 mappale 230 sub. 32

Via Nicolò Copernico n.19, piano T-7 scala 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 93 mq., rendita € 340,86 (vedasi all. 2)

Derivante da: scheda catastale del 23.6.1970 (vedasi all. 3).

Confini:



appartamento: corte comune, corpo scale, altra proprietà e corte comune.

cantina: altre cantine, corridoio comune e altre cantine su due lati.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà di** _____ **per quota ½ in comunione legale con**

Cod. Fiscale: _____

- **Proprietà di** _____ **per quota ½ in comunione legale con**

Cod. Fiscale: _____

* * *

Posto Auto (C/6) sito in Corsico

Via Copernico n.19

foglio 9 mappale 301

Via Nicolò Copernico n.19, piano T interno 14, categoria C/6, classe 3, sup. cat. 11 mq., rendita € 324,43(vedasi all. 4)

Derivante da: scheda catastale n° 42588 del 17.9.1974 (vedasi all. 5).

Confini:

accesso comune, posto auto 16, corte comune e posto auto 14.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Uso di** _____

Cod. Fiscale _____

- **Uso di** _____

Cod. Fiscale: _____

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare i bene risultano conforme a quanto indicato nelle scheda catastali allegati 3 e 5.

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 6 e 7):

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: imbocco superstrada Saronno-Monza e superstrada Milano-Seveso detta "dei Giovi".

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e centri commerciali

Principali collegamenti pubblici: assenti nelle vicinanze.

3.0 STATO DI POSSESSO:

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



bene è occupato dagli esecutati.

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 per € 243.000 a favore di Credito Artigiano s.p.a. contro
iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 36432/7817 del 24.3.2010.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di Credito Artigiano s.p.a. contro trascritto
alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 103824/66724 part. del 9.8.2017.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio che gestisce i posti auto, le spese medie annue sono pari a circa € 135 (all. 8), altresì dalla comunicazione dell'Amministratore che gestisce le abitazioni del fabbricato G, sono circa € 2.700 (vedasi all.9).

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

Dalle medesime comunicazioni degli Amministratori, alla data di elaborazione della presente relazione peritale, sono riscontrabili i debiti residui (vedasi all. 8 e 9).

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 Antonio Trotta, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 10), da cui è emerso quanto segue:

- g. . hanno acquistato in comunione legale la quota pari a ½ ciascuno del bene dell'appartamento fg. 9 mapp. 230 sub. 32, altresì in *diritto d'uso perpetuo* posto auto, identificato al fg. 9 mapp. 301, dc e . con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 56049/35859 del 5.4.2003 (all. 1).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I beni sono stati realizzati in forza di nulla osta edilizio n°1917 del 5.7.1968.

Descrizione:

Beni sito nel Comune di Corsico, via Copernico n°19, consistente in **appartamento** posto al



piano settimo e composto da quattro locali e al bagno, oltre a locale cantina al piano interrato oltre che **posto auto scoperto** (vedasi all. fot. 11-18).

Il pavimento dei locali è rivestito con piastrelle di grés. Le pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica; la dotazione igienica è composta da vaso igienico bidet, lavandino incassato a mobile in legno e vasca.

La cantina consta di un unico vano accessibile da una porta in ferro (vedasi all. fot. 18).

Il posto auto consta di un'area scoperta delimitata da segnaletica verniciata sull'asfalto (vedasi all. 19).

1. Quota e tipologia del diritto nel pignoramento

Abitazione

- **Proprietà di** _____ **per quota ½ in comunione legale con**

Cod. Fiscale: _____

- **Proprietà di** _____ **per quota ½ in comunione legale con**

Cod. Fiscale: _____

Posto auto

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Diritto d'uso perpetuo di**

Cod. Fiscale: _____

- **Diritto d'uso perpetuo di**

Cod. Fiscale _____

Abitazione e posto auto: Corsico, via Copernico n°19

Superficie complessiva dell'appartamento circa mq 78,19

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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

I beni sono parte di un complesso che si sviluppa lungo la via Copernico e sono raggruppati in maniera da svilupparsi intorno ad un area adibita a giardino comune. Gli immobili eseguiti sono localizzati nel complesso indicato al civico 19 a cui si accede tramite una cancellata, pedonale e carrabile, in cui è localizzata la portineria. L'area condominiale libera è piantumata da essenze di basso, medio e alto fusto. Parte di tale area risulta occupata da posti auto scoperti, tra cui quello eseguito (vedasi all. 19).

I fabbricati si sviluppano per dieci piani fuori terra e presentano le facciate rivestite con pietra grezza; i balconi, definiti da una soletta di calcestruzzo a sbalzo, sono delimitati da papetti in ferro. Ogni stabile, identificato con le lettere dell'alfabeto, è accessibile da un portine in ferro che immette nell'atrio, da cui, tramite il corpo scale e l'ascensore, è possibile accedere ai vari piani (vedasi all. fot. 20-23). L'immobile eseguito è localizzato nello stabile identificato con la lettera G.

La maggior parte degli immobili presenta il serramento in alluminio con specchiature in vetro, oltre che avvolgibili in PVC.

Tramite una porta localizzata in coincidenza di un passaggio che attraversa il corpo di fabbrica al piano terra, è possibile accedere alle cantine pertinenziali poste al piano interrato (vedasi all. fot. 24).



Impianti:

Elettrico

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

Termico

tipologia: presente impianto di riscaldamento centralizzato 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; altresì alla superficie adibita a sottotetto, non essendo abilitata alla permanenza di persone, è stato applicato un coefficiente di riduzione. 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 <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente lorda <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	76,47	100%	76,47
Balconi	Sup. lorda di pavimento	9,30	10%	0,93
Cantina	sup lorda di pavimento	3,15	25%	0,79
TOTALE		88,92		78,19

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 II semestre 2017, 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.

Per quanto attiene al posto auto, soggetto a Diritto d'uso Perpetuo, non trattandosi di piena proprietà, lo scrivente ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione pari al 50%, al valore di mercato a corpo individuato pari a € 13.000.

Altresì, si è considerato per quanto concerne il valore dei beni, 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 € 5.400 per quanto concerne quelle relative all'appartamento ed € 270 per quanto concerne il posto auto sulla scorta delle comunicazioni degli Amministratori delle due unità immobiliari (vedasi all. 8 e 9); pertanto per un totale di € 5.670.

Per la natura dei beni lo scrivente ritiene più appetibile ipotizzare la vendita in un unico lotto consistente in appartamento e posto auto scoperto.

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 – 2° semestre 2017 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda 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 a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione A – mapp. 230 Sub. 32 e mapp. 301

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	76,47	€ 1.600,00	€ 79.460,00
Balconi	093	€ 1.600,00	€ 1.230,00
Cantina	0,79	€ 1.600,00	€ 1.000,00
TOTALE	78,19	€ 1.600,00	€ 125.104,00
Posto auto (mapp. 301)	A corpo (50% di € 13.000)		€ 7.500,00
	TOTALE		€ 132.604,00

Valore a corpo € 132.604,00

Valore complessivo intero € 132.604,00

Valore complessivo diritto e quota € 132.604,00

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 (€ 6.630,20) e spese ordinarie del bienni (€

- € 12.300,20



5.670).

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 120.303,80

arrotondato a € 120.000,00 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, 11.4.2017

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Copia atto di provenienza;
- 2- Visura catastale fg.9; mapp. 230; sub.32;
- 3- Scheda catastale del 23.6.1970;
- 4- Visura catastale fg.9; mapp. 301;
- 5- Scheda catastale del 17.9.1974;
- 6- Foto aerea;
- 7- Foto aerea;
- 8- Spese condominiali posto auto;
- 9- Spese condominiali appartamento;
- 10- Visura ipotecaria;
- 11/24- Allegati fotografici;
- 25- Descrizione ai fini della vendita;
- 26- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 27- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

