

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO VIA GUERZONI, 43/45 MILANO**

contro:

N° Gen. Rep. 370/2013

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.6.2019

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa TRENTINI CATERINA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
MILANO, via Guerzoni n.43
Lotto 1 – foglio 132 mappale 21 sub. 707

Indice:

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1- IDENTIFICAZIONE DELL' 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 **Milano**
via Guerzoni n.43

PREMESSA - OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

la seguente relazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore richiesto dalla sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Punto a) del verbale di giuramento:

In data 8.8.2018 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 23.8.2018 ha provveduto ad accettare l'incarico.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizionale in atti e 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 nell'atto 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, in comunione legale tra gli esecutati.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (A/4) sito in Milano

Via Guerzoni n.43

foglio 132 mappale 21 sub. 707

Via Guerzoni n.43, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, sup. cat. 77 mq., rendita € 302,13 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°85298 del 5.12.2007 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

altra unità immobiliare, via Guerzoni e altre unità immobiliari su due lati a chiudere.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con**
di

- **Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con**
di

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo non coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°290745 del 11.11.2016 (vedasi all. 2), in quanto la parte soppalcata risulta maggiore di quella indicata e la scala di collegamento è disposta in posizione diversa rispetto a quella indicata nella predetta scheda (vedasi al. Fot.3 e 4).

Lo scrivente ritiene che per la natura edilizia di tali difformità non si debba valutare lo stato di eventuale sanatoria, ma lo stato di ripristino di quanto indicato identicamente sia nel titolo edilizio che nella scheda catastale n°290745 del 11.11.2016 (vedasi all. 2).

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 5 e 6):

Caratteristiche zona: semi-periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi discreti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze anche Polo Universitario del Politecnico di Milano.

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Autostrade dei Laghi e Miano-Venezia.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che il bene risulterebbe occupato dagli esecutati con i figli (vedasi certificato all. 7).

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Altre trascrizioni:* nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

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 € 270.000, a favore di Banca per la Casa s.p.a. contro
e, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

4.2.2 *Pignoramento*

-a favore di Condominio di via Guerzoni 43/45 Milano contro e....., trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

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, le spese medie annue sono circa € 700(vedasi all.8).

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

come si evince dagli dalla medesima comunicazione dell'Amministratore, risultano debiti residui ordinari pari a € 10.961,38 (vedasi all.8).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica:

Da verifiche eseguite presso la banca dati del CENED Lombardia, l'immobile risulta sprovvisto di "Attestato di Prestazione Energetica" ai sensi della legge 10/91.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificate

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Nicola Grimaldi oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 9), da cui è emerso quanto segue:

- A- hanno acquistato il bene esecutato, da , con atto trascritto alla Conservatoria dei (vedasi all. 10).
- B- Precedentemente avevano acquistato l'immobile, da, con atto trascritto alla Conservatoria dei

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è parte di un complesso per il quale venne presentata ai fini del recupero edilizio, la DIA n°951415/2007 del 30.10.2007 (vedasi all 11).

In corso di sopralluogo lo scrivente ha potuto appurare, in comparazione con quanto indicato nella planimetria relativa al predetto titolo edilizio, che la parte di superficie soppalcata risulta maggiore, che non risulta edificata la tramezzatura che distingue il locale deposito e che la scala di collegamento è posizionata in maniera diversa da quanto indicata nella planimetria allegata al titolo edilizio (vedasi all. fot. 3 e 4).

Lo scrivente ritiene di dover valutare i costi di ripristino secondo i medesimi criteri distributivi indicati nel titolo edilizio, in quanto meno incidenti sul valore dell'immobile e stimabili forfettariamente in € 4.000.

DESCRIZIONE:

Bene sito nel Comune di Milano, via Guerzoni n°45, consistente in **loft ad uso abitazione** che si sviluppa su due piani di cui quello al piano terra, parzialmente destinato alla permanenza di persone che consta di tre locali e bagno; altresì la parte al piano primo, non adibita alla permanenza di persone e collegata tramite una scala, consta di due vani (vedasi all. fot. 3, 4, 12-14).

La parte posta al piano terra presenta il pavimento rivestito con piastrelle di grés, altresì la parte posta al piano superiore presenta il pavimento rivestito con doghe di legno.
 La dotazione igienica del bagno è comprensiva di lavandino a colonna (posto in anti bagno), vaso igienico, bidet e doccia.
 In generale l'immobile presenta discrete finiture ed un buon stato di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

- **Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con**
 di
- **Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con**
 di

Abitazione: Milano, via Guerzoni n.43.
 Superficie complessiva di circa mq **67,64**
Condizioni Generali dell'immobile: presenta un buon stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:

Il bene eseguito è parte di un fabbricato in linea che si sviluppa per quattro piani fuori terra (vedasi all. fot. 15 e 16). La parte al piano terra, originariamente era occupata da laboratori/negozi e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi che ne hanno trasformato la destinazione in residenziale.
 La struttura del fabbricato presenta travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio rivestiti sulla facciata prospiciente la pubblica via, con intonaco bocciardato.
 Gli accessi delle abitazioni poste al piano terra presentano il serramento in ferro con specchiature in vetro-camera.
 Il complesso, in generale, presenta discrete finiture.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia
 tensione: 220V in condizioni da verificare e normalizzare
 Termico: tipologia: di tipo autonomo 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 calcolate con riferimento al titolo edilizio, convenzionalmente in quota opportuna come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie equivalente lorda <i>circa</i>
Parte abitabile PT	Sup. lorda di pavimento	40,76	100%	40,76
Parte non abitabile PT+1°P	sup lorda di pavimento	33,25	50%	16,63
TOTALE		74,01		57,39

8.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 2° 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.

Al calcolo determinato del valore del bene si è considerata una riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

Sulla quantificazione delle spese condominiali ordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita e detratte dal valore, sono state forfettariamente quantificate in € 1.400 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 700, comunicate allo scrivente dall'Amministrazione del Condominio (all.8).

Così come precedentemente specificato, essendo il bene oggetto di difformità edilizie, si è provveduto a quantificare i costi di ripristino, stimati forfettariamente in € 4.000

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 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018.

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 – Sub. 17

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
---------------------	---	------------------------	-------------------------------

Parte abitabile PT	40,76	€ 2.900,00	€ 118.204,00
Parte non abitabile 1°P	16,63	€ 2.900,00	€ 48.227,00
TOTALE	57,39	€ 2.900,00	€ 166.431,00

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 considerabili dallo scrivente perito.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.

- € 8.321,55

Spese ordinarie del biennio:

- € 1.400,00

Spese per ripristino stato dei luoghi:

- € 4.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 152.739,45

Arrotondato a € 153.000,00 (centocinquantatremila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato libero e 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, 21.5.2019

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg.132; mapp. 21; sub.707;
- 2- Scheda catastale n°85298 del 5.12.2007;
- 3- Allegati fotografici;
- 4- Allegati fotografici;
- 5- Foto aerea;
- 6- Foto aerea;
- 7- Certificato di Residenza;
- 8- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 9- Visura ipotecaria;
- 10- Atto provenienza;

11/16- Allegati fotografici;

17- Descrizione ai fini della vendita;

18- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

19- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).