
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 2038/2018

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.11.2019

Giudice delle esecuzioni: **dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

MILANO, via Rosso di San Secondo n.7
Lotto 1 – foglio 320 mappale 37 sub. 715

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 Rosso di San Secondo n.7

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 26.2.2019 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 7.3.2019 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 14.9.2019, con l'ausilio del Custode Giudiziario nominato, provvedeva al sopralluogo dell'immobile esecutato.

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della certificazione ipotrascrizonale 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: no.
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Laboratorio (C/3) sito in Milano

Via Rosso di San Secondo n.7

foglio 320 mappale 37 sub. 715

Via Rosso dio san Secondo n.7, piano 1-S1, categoria C/3, classe 11, sup. cat. 61mq., rendita € 346,54 (vedasi all. 1)

Derivante da: scheda catastale n°107835 del 19.9.2005 (vedasi all. 2).

Confini (da nord in senso orario):

altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà e via Tirone.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà per 1/1**

di Cod. Fiscale: _____

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ▼ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo coincide con quanto indicato nella scheda catastale n°107835 del 19.9.2005 (vedasi all. 2).

Pare opportuno specificare che tale identificazione deriva per fusione e frazionamento dei precedenti mappale 37 sub. 501 e 502.

Inoltre, nella visura catastale all. 1, nell'indirizzo, viene indicato come piano "1-S1" allorquando il bene risulta esclusivamente localizzato al piano "1". Tale difformità potrà essere sanata tramite la presentazione di una variazione catastale DOCFA i cui costi di spese tecniche sono stimabili in circa € 300.

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

Caratteristiche zona: semi-periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi discreti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze anche Aeroporto di Linate, Stazione FF.SS di Lambrate, Politecnico di Milano e Istituto dei Tumori.

Importanti arterie limitrofe: imbocchi autostradali Autostrada del Sole e tangenziali est.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3.0 STATO DI POSSESSO:

In corso di sopralluogo si è potuto appurare che il bene, abusivamente adibito ad uso abitativo, risulta libero.

4.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Altre trascrizioni:*

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 1° grado per € 5.488. 000, a favore di _____ contro _____, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 10514/48041 del 31.7.2008 (con annotamento di frazionamento n°10790/2598 del 13.2.2006 – su sub. 7015- e annotamento per restrizione beni per € 291.200 n°11488/2807 del 15.2.2006).

-ipoteca 2° grado per € 37.660,56 a favore di _____ . contro _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 58406/13031 del 18.7.2006.

-ipoteca 3° grado per € 187.583,08 a favore di _____ . contro _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 65547/11467 del 15.9.2008.

4.2.2 Pignoramenti

-a favore di _____ . contro _____ , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 4611/2995 del 27.1.2010 (risulta archiviato).

-a favore di _____ contro _____ , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 93606/64409 del 10.12.2018.

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 € 1.500 (vedasi all.5).

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

come si evince dagli dalla medesima comunicazione dell'Amministratore, risultano debiti residui complessivamente pari a € 2.925,01 (vedasi all.5).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica:

l'immobile risulta provvisto di "Attestato di Prestazione Energetica" ai sensi della legge 10/91, dal quale emerge che l'immobile è in classe energetica "D" (EP 31,81 kwh/m2a) (vedasi all. 6).

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 , oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 7), da cui è emerso quanto segue:

- A- , ha acquistato il bene, dalla , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 96559/53493 del 16.12.2005 (vedasi all. 8).
- B- Precedentemente la , aveva acquistato il complesso (già mapp. 37 sub. 501 e 502) da cui successivamente è stato ricavato il compendio edilizio di cui oggi il bene esecutato è parte, dalla , con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 62537/41093 del 23.7.2003 con atto preliminare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 48331/32678 del 3.6.2003.

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è parte di un complesso per il quale venne presentata Dichiarazione di Inizio Attività PG n. 855114/2003 del 3.12.2003, successivamente variante PG 940557/2005 del 27.9.2005 e Fine lavori e richiesta di Agibilità PG 940619/2005 del 27.9.2005 (vedasi all. 9).

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Milano, via Rosso di San Secondo n°7, consistente in **laboratorio (utilizzato come abitazione)** posto al piano primo e composto da tre locali e bagno (vedasi all. fot. 10-15).

Il pavimento dei locali è costituito da un getto di resine di calcestruzzo; inoltre, la dotazione igienica del bagno è comprensiva di lavandino su mobile in legno, 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 1/1

di _____ Cod. Fiscale: _____

Abitazione: Milano, via Rosso di San Secondo n.7.

Superficie complessiva di circa mq **67,93**

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

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Componenti edilizie e costruttive:



Il bene esecutato è parte di un complesso edilizio in parte refuso di un vecchio fabbricato produttivo e, in parte realizzato ex novo, che si sviluppa per cinque piani, tra la via Tirone e la via Rosso di San Secondo, con accesso da quest'ultima via tramite un cancello in ferro che immette in un atrio. Il collegamento verticale è consentito da due corpi scale posti all'estremità del corpo di fabbrica e dall'ascensore. Ogni unità immobiliare, in coincidenza dei vari piani, è disimpegnata da un unico ballatoio in ferro (vedasi all. fot. 16-19).

La struttura del fabbricato presenta travi e pilastri principalmente in calcestruzzo.

I serramenti sono in alluminio rivestiti in PVC con parte degli oscuranti definita da tapparelle e, in parte, da persiane.

Il complesso presenta buone finiture.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia
tensione: 220V in condizioni da verificare e normalizzare
Termico: tipologia: di tipo 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 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 (circa)
TOTALE	Sup. lorda di pavimento	67,93	100%	67,93

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 1° semestre 2019, 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.

Pare opportuno precisare che, per quanto il bene sia adibito ad uso abitativo, attualmente, in considerazione dei titoli edilizi in essere, è un immobile ad uso laboratorio, per il quale lo scrivente provvede a stimare il bene.

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 € 3.000 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 1.500, comunicate allo scrivente dall'Amministrazione del Condominio (all.5).

Al valore, viene poi detratto il costo relativo alla regolarizzazione catastale.

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 – 1° semestre 2019 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019.

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 – 715

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
TOTALE	67,93	€ 2.000,00	€ 135.860

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.

- € 6.793,00

Spese ordinarie del biennio:

- € 3.000,00

Spese rettifica catastale

- € 300,00

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

€ 125.767,00

Arrotondato a € 126.000,00 (centoventiseimila 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, 30.9.2019

L'Esperto alla stima

