

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] e
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 2759/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6.11.2018

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

GORGONZOLA, piazza De Gasperi n.7/d (già 7/b)

Lotto 1 – foglio 9 mappale 474 sub. 23

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 LOTTO

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 Gorgonzola
Piazza De Gasperi n°7/d (già 7/b)**

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:

Il 1.6.2017 il sig. G.E. ha nominato Perito Estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe il sottoscritto dott. arch. Domenico Iarossi, il quale con atto del 7.2.2018 ha provveduto ad accettare l'incarico.

In data 14.6.2018 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo degli immobili esecutati con l'ausilio della SIVAG quale Custode Giudiziario.

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: no.
- 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 [redacted] e [redacted] hanno acquistato il bene in comunione legale, come si evince dall'atto di provenienza trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 30494/16452 del 6.3.2008 (vedasi all.1).
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: sì.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione (A/3) sito in Gorgonzola

**Piazza De Gasperi n.7/d (già 7/b)
foglio 9 mappale 474 sub. 23**

piazza De Gasperi n.7/b, piano 5-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 63 mq., rendita € 325,37 (vedasi all. 2).

Derivante da: scheda catastale del 6.4.1964 (vedasi all. 3).

Confini (da nord in senso orario):

abitazione: cortile comune, altra proprietà, vano scale, altra proprietà e condominio 7/c.

cantina: cortile comune, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

Quota tipologia del diritto e identificazione al catasto fabbricati

- **Proprietà 1/2 in comunione dei beni**

di [redacted]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

> Proprietà 1/2 in comunione dei beni

di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- ◆ Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare la presenza di difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale n°6.4.1964 (all. 3), pertanto si dovrà provvedere alla rettifica della scheda catastale il cui costo è stimabile in € 500.

2.0 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA- vedasi foto aerea all. 4 e 5):Caratteristiche zona: centraleArea urbanistica: commerciale e residenziale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti arterie limitrofe: bus.Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.**3.0 STATO DI POSSESSO:**

In corso di sopralluogo, di concerto con la SIVAG quale Custode Giudiziario, lo scrivente ha potuto accertare che l'immobile 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: 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 di per € 290.000 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 30495/7196 del 6.3.2008.

4.2.2 Pignoramento

-a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] Paola, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 154593/99593 del 30.12.2017.

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, le spese medie annue sono circa € 1.400 (differenza tra consultivo e preventivo - vedasi all.6).

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

come si evince dagli dalla medesima comunicazione dell'Amministratore, risultano debiti residui relativamente all'anno in corso e al precedente pari a € 8.596,20 (vedasi all.6).

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

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente ha esaminato la certificazione notarile in atti redatta dal Notaio Carmelo Candore, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 7), da cui è emerso quanto segue:

A- [redacted] e [redacted], hanno acquistato da [redacted]
 [redacted], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 30494/16452 del
 6.3.2008 (vedasi all. 1).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

7.0 PRATICHE EDILIZIE:

Il bene è parte di un complesso edilizio realizzato in data precedente al 1° settembre 1967. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate piccole difformità edilizie che lo scrivente cautelativamente ritiene potranno essere sanate dall'ipotetico acquirente mediante la presentazione di "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo.

Descrizione:

Bene sito nel Comune di Gorgonzola, piazza De Gasperi n°7/d consistente in **abitazione** posta la quinto piano e composta da due locali, cucina e bagno, oltre a vano cantina al piano seminterrato (vedasi all. fot. 8-13).

I locali presentano il pavimento rivestito con marmette di calcestruzzo, inoltre la dotazione igienica del bagno è composta da lavandino a colonna, vaso igienico, bidet e vasca.

La cantina, posta al piano seminterrato, consta di un unico vano accessibile da una porta in legno (vedasi all. fot.14)

1. Quota e tipologia del diritto

> Proprietà 1/2 in comunione dei beni

di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

> Proprietà 1/2 in comunione dei beni

di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Abitazione: piazza De Gasperi n°7/d

Superficie complessiva di circa mq 70,89

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 formato da quattro fabbricati la cui area comune è accessibile direttamente dalla piazza De Gasperi tramite un cancello carraio e uno pedonale azionati elettricamente (vedasi all. fot. 15-18).



Gli stabili si sviluppano mediamente per quattro/sei piani fuori terra, oltre al piano seminterrato in cui sono localizzate le cantine pertinenziali.

Le facciate sono in parte intonacate e, in parte rivestite con piastrelle di grés.

L'accesso ad ogni stabile, individuato da lettere dell'alfabeto (il bene esecutato è localizzato nello stabile contrassegnato dalla lettera "d"), è individuato da un portone in alluminio anodizzato che immette direttamente nel corpo scale, il quale, congiuntamente con l'ascensore, consente il collegamento verticale.

Le finestre, così come le porte-finestre sono dotate di serramenti in alluminio anodizzato rivestito con PVC e persiane sempre in PVC.

Le cantine pertinenziali, poste al piano seminterrato, sono disimpegnate da un corridoio comune (vedasi all. fot.19)

Lo stabile presenta un discreto stato di manutenzione.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia
tensione: 220V
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 calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale lorda | Coeff. | Superficie equivalente lorda circa |
|---------------|-------------------------|------------------------|--------|------------------------------------|
| Abitazione | Sup. lorda di pavimento | 57,83 | 100% | 57,83 |
| Balcone | sup lorda di pavimento | 5,78 | 20% | 1,16 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 7,28 | 30% | 2,18 |
| TOTALE | | 70,89 | | 61,17 |

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 I 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.

Altresì, si è considerato un coefficiente di 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 € 2.800 in relazione al valore delle spese medie annue ordinarie pari a circa € 1.400, comunicate allo scrivente dall'Amministratore del Condominio (all.6).

8 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 2018 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° 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; 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. 23

| Destinazione | Superficie Equivalente lorda circa | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------|--|-----------------|--------------------|
| Abitazione | 57,83 | € 1.200,00 | € 69.396,00 |
| Balconi | 1,16 | € 1.200,00 | € 1.392,00 |
| Solaio | 2,18 | € 1.200,00 | € 2.616,00 |
| TOTALE | 61,17 | € 1.200,00 | € 73.404,00 |

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 occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 3.670,20

Spese ordinarie del biennio: - € 2.800,00



Spese tecniche e amministrative (oblazione € 1.000) di

regolarizzazione edilizia e catastale a carico

dell'acquirente - indicative:

- € 2.500,00

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

€ 64.433,80

**Arrotondato a € 64.000,00 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, 5.10.2018

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Atto di provenienza;
- 2- Visura catastale fg.9; mapp. 474; sub.23;
- 3- Scheda catastale del 6.4.1964;
- 4- Foto aerea;
- 5- Foto aerea;
- 6- Comunicazione Amministratore del Condominio;
- 7- Visura ipotecaria;
- 8/19- Allegati fotografici;
- 20- Descrizione ai fini della vendita;
- 21- Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 22- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come atto non codificato).

