

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1074/2020

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa S. VAGHI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Pozzo d'Adda via Leopardi n°8



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccheri n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Pozzo d Adda via Leopardi n.88

Categoria: A7 [Abitazioni in villini]

Dati Catastali: foglio 3 particella 279 subalterno 714

Via Leopardi n°8, piano T-1

Stato occupativo

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato dall' _____ 'esecutata.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 233.000 (duecentotrentatremila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Pozzo d Adda, via Leopardi n°8 appartamento posto al piano primo con pertinenze e giardino al piano terra, composto da quattro locali, due bagni, disimpegno e terrazzo, oltre a portico, ingresso e giardino al piano terra,

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell' _____ 'immobile di

CF:

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d Adda' come segue: (all. 1 e 2)

Intestati: _____ CF:

per proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 3 particella 279 subalterno 714

dati classamento: cat. A/7, classe 4, cons. 6,5 vani. Sup. cat. 142 _____, rend. € 503,55

Indirizzo: via Leopardi n°8, piano T-1

Dati derivanti da: scheda catastale n. 40811 del 25.5.2012.

1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Giardino sub. 713 su tre lati e giardino di pertinenza.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aeree all. 3)

In Comune di Pozzo d Adda (circa 6.500 abitanti)

Fascia/zona: semi-centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze svincolo accesso Autostrada A4,

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 5)

Edificio di tre piani fuori terra ed uno seminterrato costruito negli anni ottanta del secolo scorso

- accessi: ingresso al complesso composto da accesso carroia in ferro e accesso pedonale in ferro sormontato da pensilina. Altresì l'accesso al giardino di proprietà esclusiva tramite cancello in ferro.
- struttura in c.a. e tamponamento in laterizio;
- facciate: intonaco tinteggiato (in parte ammalorate);
- accesso fabbricato: portoncini in legno con specchiature in vetro;
- scale interna: a rampe parallele con gradini aventi pedate in legno;
- ascensore: non presenti
- giardino: piantumato con essenze di medio basso e alto fusto e percorsi in pietra.
- condizioni generali dello stabile: discrete per la presenza di ammaloramenti sulle facciate;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot.6)

Abitazione posta al piano primo e composta da quattro locali, due bagni, disimpegno e terrazzo, oltre a portico, ingresso e giardino al piano terra,

- esposizione: multipla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 1.50 circa ;
- pavimenti: doghe in legno;
- infissi esterni: in legno con specchiature in vetro e persiane in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo in parte con termosifoni in ghisa e, in parte con caldaia a pellet oltre ad impianto a pompa di calore freddo/caldo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dal scaldabagno a metano;
- servizio igienico: un bagno attrezzato con due lavabi incassati, vaso igienico, bidet e vasca; altro bagno, lavandino a pozzetto, bidet e vaso igienico
- altezza dei locali: fino a m. 3.20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona (vedasi foto aerea all.3)

Il bene in oggetto è ubicato a Pozzo d'Adda, Comune posto al confine ovest della provincia di Milano. Il Comune di Bresso ha avuto negli anni ottanta in poi un processo di espansione residenziale dovuto alla vicinanza di plessi industriali posti nelle vicinanze.

Il fabbricato, suddiviso in quattro unità immobiliari (di cui due a destinazione abitativa) è parte di un complesso composto da tre fabbricati, accessibili dalla via Leopardi tramite un cancello carroia e

Certificazioni energetiche:

Risulta certificazione energetica presso il CENED prot. 15177 del 20.6.2012 (vedasi all. 7).

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta certificazione in possesso della proprietà.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato dall' _____ 'esecutato (vedasi all. 8).

4 PROVENIENZA

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

3.2. Attuale proprietario

_____ ha acquistato il bene esecutato da _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67734/46034 part. del 4.7.2012 (all. 10).

Non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna

- Misure Penali

nessuna

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

nessuna

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso _____

nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni

-ipoteca 1° grado per € 280.000 a favore di _____ contro _____ (sui precedenti sub. 703 e 704), iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 148398/34295 del 15.10.2004 (con annotamento per rinegoziazione n° 118673/15743 del 30.12.2013).

-ipoteca 2° grado per € 19.867,23 a favore di _____ contro _____ iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 138422/26012 del 5.12.2016.

-ipoteca 3° grado per € 70.000 a favore di _____ contro _____, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 139770/25910 del 20.11.2017.

- Pignoramento

- a favore di _____ contr _____ trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 134590/85900 part. del 25.11.2020.

6 CONDOMINIO

Il complesso comprendente l'immobile non ha un'amministrazione condominiale.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito della Concessione Edilizia n.39/80 del 16.12.1980.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

L'attuale assetto distributivo deriva da DIA n. 4771 del 7.7.2004 (all. 11); altresì la certificazione di agibilità è stata presentata in data 29.8.2007 (vedasi all. 12).

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare piccolo difformità tra lo stato di fatto e quello licenziato a seguito di DIA n. 4771 del 7.7.2004 (all. 11), pertanto, a titolo cautelativo, ritiene di dover considerare eventuali costi di sanatoria per "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, per un totale di € 2.000 (comprensivi di spese tecniche).

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto indicato nella scheda catastale n. 40811 del 25.5.2012 (all. 2). Pare opportuno specificare che l'immobile deriva da fusione e frazionamento dei precedenti sub. 705, 706, 707, 708, 709 e 710 come da visura all. 1.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
appartamento	Sup. lorda di pavimento	126,98	100%	126,98
terrazzo	sup lorda di pavimento	26,51	25%	6,63
portico	sup lorda di pavimento	2,35	25%	0,59
giardino	sup lorda di pavimento	186,19	10%	18,62
TOTALE				152,82

9.1 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 2020 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 sù base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Al valore individuato dallo scrivente pari a €/mq. 1.800, ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione del 10% in ragione dello stato di fatto dello stabile più che della parte abitativa interna.

Inoltre, 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.

Infine dovranno essere decurtate le spese di sanatoria edilizia i cui costi sono stati stimati in € 2.000.

9.2 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 2021 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021.
- Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2021.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte nella presente relazione, valutate 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:

9.3 Valutazione

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 152,82 x (1800 €/mq – 10%)= € 247.568,40

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 sui beni 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.

- € 12.378,42

- Spese di sanatoria e regolarizzazione catastale

- € 2.000,00

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

€ 233.189,98

Arrotondato a € 233.000,00 (duecentotrentatremila euro) 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 nel procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 27.10.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

1- Visura catastale fg. 3; mapp. 279 sub. 714;

2- Scheda catastale n. 40811 del 25.5.2012;

3- Foto aerea;

5/6- Allegati fotografici;

7 – Attestato di Prestazione Energetica;

8- Certificato di Residenza;

9- Visura ipotecaria;

10- Atto provenienza;

11- Titolo edilizio;

12- certificazione di agibilità;

13- Istanza di liquidazione Perito Estimatore (depositata separatamente nel fascicolo telematico come "atto non codificato").