

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:
unità immobiliari in CORMANO
via Molinazzo n.13



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi
Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E
Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11
Telefono: 02.48954308
Email: domenico_iarossi@yahoo.it
Pec: iarossi.7683@oamilano.it

INDICE SINTETICO

CORPO A

Dati Catastali

Bene in Cormano via Molinazzo n.13
Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 12 particella 323 subalterno 16
via Molinazzo n.13, piano 2-4.

CORPO B

Dati Catastali

Bene in Cormano via Molinazzo n.13
Categoria: C/6 [Autorimessa]
Dati Catastali: foglio 12 particella 323 subalterno 1
via Molinazzo n.13, piano T.

Stato occupativo

Al sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto appurare che i beni risultano occupati 

Prezzo dei beni e dell'eventuale unico lotto, al netto delle decurtazioni

da liberi: abitazione € 193.000 +
 autorimessa: € 13.000 =
 totale: € 206.000 (duecentoseimila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cormano, **appartamento** posto al piano secondo, composto da quattro locali, due bagni e tre balconi, oltre a **autorimessa** al piano terra, composta da un vano accessibile da basculante.

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato



Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

1.2.1 CORPO A

Intestato:



dati identificativi: **foglio 12 particella 323 subalterno 16**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 101 mq., rendita €

503,55 (vedasi all. 1).

Indirizzo: via Molinazzo n.13, piano 2-4.

Dati derivanti da: scheda catastale n°441 del 5.1.2006 (vedasi all. 2).

Coerenze (da nord in senso orario)

Cortile comune su due lati, corpo scale, altra proprietà e giardino comune.

1.2.2 CORPO B

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 12 particella 323 subalterno 1**

dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 13 mq., rendita € 51,70 (vedasi all. 3).

Indirizzo: via Molinazzo n.13, piano T.

Dati derivanti da: scheda catastale n°60800 del 20.12.1976 (vedasi all. 4).

Coerenze (da nord in senso orario)

Parti comuni, altra proprietà, cortile comune e parti comuni.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 5)

In Comune di Cormano

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: i beni sono localizzati a Cormano, centro urbano composto di circa 20.000 localizzato nella fascia periferica del Comune di Milano. Il nucleo urbano è caratterizzato dalla presenza dalla parte del centro costituito dagli originari manufatti e dalla parte periferica che ha avuto un processo di edificazione a carattere residenziale, dal 1970 in poi.

Collegamento alla rete autostradale: nelle vicinanze tangenziale nord (Milano-Venezia).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 6)

Edificio comprendente i beni eseguiti consta di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre alla parte coincidente con il sottotetto occupato dai vani solaio pertinenziali. Il piano terra è occupato dai locali ad uso autorimessa.

L'area libera è occupata in parte da verde composto da alberature ad alto, medio e basso fusto oltre che dalla parte di cortile pavimentato adibito al transito delle auto.

L'area è delimitata da una cancellata in ferro con un distinto accesso acceso pedonale e carraio.

L'accesso allo stabile consta di una porta in alluminio anodizzato e specchiature in vetro che immette, al piano rialzato, al vano scala

- struttura: tamponamento in laterizi con rivestimento in intonaco tinteggiato; altresì i balconi, così come i parapetti sono in calcestruzzo tinteggiato;
- copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole in laterizio;
- condizioni generali del complesso: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot.7)

CORPO A

Appartamento posto al piano secondo, composto da quattro locali, due bagni e tre balconi,

- esposizione: quadrupla;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in parte con doghe in laminato di legno e i bagni con piastrelle di ceramica e grés;
- finestre: serramenti in alluminio rivestito PVC con vetro-camera;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa muniti di elettrovalvole;
- servizio igienico: uno attrezzato con lavabo su mobile in legno, vaso igienico, bidet e vasca; l'altro, con lavabo pozzetto, vaso igienico e vasca corta;
- altezza dei locali: max m. 3.00;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

CORPO B

L'autorimessa al piano interrato, composta da un vano accessibile da una basculante in ferro.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: battuto di calcestruzzo;
- altezza dei locali: piano terra m. 2.35 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: buone.

2.4. Breve descrizione della zona (vedasi foto aerea all. 5)

Il bene in oggetto è ubicato in una zona periferica del Comune di Cormano però caratterizzata dalla presenza di abitazioni condominiali di buona qualità realizzate dal 1970 in poi. E' presente una buona dotazione di parcheggi.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non è in essere nessun Attestato di Prestazione Energetica presso il CENED.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non risulta certificazione in possesso della proprietà.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziale, lo scrivente ha potuto appurare che i beni risultano occupati [REDACTED]

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Francesco Casarini, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico dei beni (vedasi all. 8), da cui è emerso quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] hanno acquistato i beni dalla [REDACTED], con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 21928/11038 part. 15.2.2006 (all. 9).

Non esistono altri passaggi di proprietà nel ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 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

Nessuna

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

- Iscrizione

-ipoteca 1° grado volontaria per € 310.000 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 21929/4939 part. del 15.2.2006.

-ipoteca 2° grado per € 166.090,72 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro [REDACTED] (per quota di ½ di sua proprietà), iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67596/12165 part. del 14.6.2016.

-ipoteca 3° grado per € 116.226,98 a favore di Equitalia Nord s.p.a. contro [REDACTED] (per quota di ½ di sua proprietà), iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 67707/12224 part. del 14.6.2016.

- Pignoramento

- a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 81141/54642 del 7.6.2022.

6 CONDOMINIO

6.0 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 pari a circa € 3.300 (vedasi all.10).

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

Vedasi comunicazione dell'Amministratore del Condominio in cui risulterebbe un debito di € 7.153, concordato con Accorso Transattivo a seguito di Decreto Ingiuntivo, di cui ad oggi saldato € 4.500, ne consegue un residuo pari a € 2.653 (vedasi all. 10).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune e conformità edilizia:

I beni sono parte di uno stabile realizzato a seguito di Licenza Edilizia n°2571 del 8.8.1968 e successiva variante prot. 7343 del 23.12.1970 (vedasi estratto all.11); successivamente il Comune di Cormano ha rilasciato certificato di abitabilità prot. 352 del 18.1.1972 (vedasi all. 12). L'autorimessa è conforme a quanto indicato nei predetti titoli edilizi.

Per quanto concerne l'abitazione, successivamente, è stato rilasciato un Premesso di Costruire in sanatoria n°103 del 1.8.2006 con integrazione del 4.12.2006 (vedasi estratto all. 13), di cui nel corso del sopralluogo si è potuto accertare la conformità.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risulta difforme dalla scheda catastale n°441 del 5.1.2006 (vedasi all. 2), pertanto si necessita di dover presentare una nuova scheda di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 400. Altresì, al sopralluogo, l'autorimessa risulta conforme con quanto indicato nella scheda catastale n°60800 del 20.12.1976 (vedasi all. 4).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità (considerata la parte abitabile e non abitabile dell'appartamento), è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione (sup. abitabile)	Sup. lorda di pavimento	86,58	100%	86,58
Balconi	Sup. lorda di pavimento	16,14	30%	4,84
Solaio	Sup. lorda di pavimento	10,23	25%	2,56
Totale Abitazione	Sup. lorda di pavimento			93,98
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	11,00	100%	11,00

9 STIMA

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 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.

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.

Sulla quantificazione delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, sulla scorta di quanto comunicato allo scrivente dall'Amministratore del Condominio risulterebbe un debito di €

7.153, concordato con Accorso Transattivo a seguito di Decreto Ingiuntivo, di cui ad oggi saldato € 4.500, pertanto un residuo pari a € 2.653 (vedasi all. 10).

Per quanto concerne l'autorimessa, dal rilevamento dei prezzi di mercato si è potuto appurare che beni analoghi di dimensione pari a mq. 13.50 hanno un valore a corpo pari a € 17.000, il cui conseguente valore unitario è pari €/mq. 1.259,26

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 – 2° semestre 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2022.

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 dei beni ed al valore individuato riconducibile alle fonti predette, se ne desume:

Appartamento

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 93,98 x 2.200 €/mq = € 206.756,00

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 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. - € 10.337,80

- Spese condominiali residue insolute - € 2.653,00

- Aggiornamento scheda catastale - € 400,00

Valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 193.365,20

Arrotondato a **€ 193.000,00 (centonovantatremila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta dell'appartamento esecutato nello stato in cui si trovano.

Autorimessa

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 11,00 x 1.259,26 €/mq = € 13.818,86

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.

- € 690,84

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

€ 13.128,02

Arrotondato a € **13.000,00 (tredicimila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta dell'autorimessa eseguita nello stato in cui si trovano.

* * * *

In considerazione della natura dei beni si consiglia la vendita in un unico lotto composto da appartamento ed autorimessa, il cui valore del lotto è il seguente:

abitazione € 193.000 +

autorimessa: € 13.000 =

totale: € **206.000 (duecentoseimila euro)**

* * * *

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, 26.7.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 12; mapp. 323 sub. 16 (abitazione);
- 2- Scheda catastale n°441 del 5.1.2006 (abitazione);
- 3- Visura catastale fg. 12; mapp. 323 sub. 1 (autorimessa);
- 4- Scheda catastale n°60800 del 20.12.1976 (autorimessa);
- 5- Foto aerea;
- 6- Allegati fotografici esterni;
- 7- Allegati fotografici interni;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Atto provenienza;
- 10- Comunicazione Amministratore Condominio;
- 11- Estratto Licenza Edilizia n° 2571 del 8.8.1968 e variante prot. 7343 del 23.12.1970;
- 12- Certificato abitabilità;
- 13- Estratto Permesso di Costruire in sanatoria n° 103 del 1.8.2006;
- 14- Istanza di liquidazione Perito Estimatore (depositata separatamente nel fascicolo telematico come "atto non codificato").