

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 437/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa S. CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Terreno in Cuggiono: foglio 14 mappale 52



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

Dati Catastali

Bene in Cuggiono

Categoria: seminativo irriguo

Dati Catastali: foglio 14 particella 52

seminativo irriguo, classe 1 area 40 ca 00, Red. Dominicale € 36,77, Red. Agrario € 33,05

Stato occupativo

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è libero.

da libero: 114 (centoquattordicimila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Cuggiono (MI) terreno incolto prospiciente la Strada Provinciale 31 (vedasi all. 1).

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

giono come segue: (all. 2)

dati identificativi: foglio 14 particella 52

dati classamento: seminativo irriguo classe 1 area 40 ca 00 Red. Dominicale € 36,77, Red. Agrario € 33,05

1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Strada Provinciale n.31, Mappali 53 e 54, via Fratelli di Dio e mappale 51.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 1 e 3)

In Comune di Cuggiono (circa 8.000 abitanti)

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale e agricola

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Aeroporto Malpensa

Collegamento alla rete autostradale: vicinanze Autostrada Milano-Torino

2.2. Caratteristiche descrittive (vedasi all. fot.4)

Terreno incolto prevalentemente pianeggiante e incolto, delimitato dalla Strada Provinciale n.31, Mappali 53 e 54, via Fratelli di Dio e mappale 51.

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

La zona è definita da un'edificazione avvenuta dagli anni '70 in poi, contraddistinta da abitazioni mono familiari circoscritte da terreni in parte coltivati e in parte incolti.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non necessita di certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non necessita certificazione.

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 libero.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotascrizionale in atti redatta dal Notaio Maria Cinzia Restelli, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.5), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

A sua volta [redacted] acquistato il bene con atto ultra ventennale.

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

- **Iscrizioni**

-ipoteca per [redacted] a favore di [redacted] s.p.a. contro [redacted] alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 44777/10349 del 31.3.2005.

[redacted] mo, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 60919/41375 part. Del 3.5.2021.

6 CONDOMINIO

Bene non soggetto a gestione condominiale.

6.1 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il terreno presenta prescrizioni urbanistiche indicate nel Piano di Governo del Territorio vigente, adottato con Delibera del C/C n.52 del 20/12/2011, contro dedotto con Delibera C/V n. 35 del 25/7/2012, approvato con Delibera C/C n. 5 del 22/2/2013 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n.28 del 10/7/2013. Negli elaborati del Piano, una parte del terreno, coincidente con una superficie di circa 2.000 mq. è classificata come "Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale" e individuato come Ambito n.12 nelle tavole allegate (vedasi all. 7), in cui risulta parte come "Aree verdi interne agli ambiti di trasformazione". Altresì la parte restante di circa 2.000 mq, è classificato come "aree agricole" (vedasi legenda all.7).

Si allega al n.8 il Certificato di Destinazione Urbanistica.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Area libera priva di manufatti soggetti a titolo edilizio.

7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo il terreno risultava conforme con quanto indicato nell'estratto di mappa (all. *).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'immobile, è stata desunta dalla visura catastale allegato * da cui si evince che il terreno presenta una consistenza pari a 40 are (4.000 mq).

9.1 Criterio di stima

Come precedentemente specificato il mappale 52, oggetto della procedura, è per una quota pari a circa 2.000 mq, ricadente nell'Ambito n.12, le cui prescrizioni, attuative, sono riconducibili ad un unico piano esecutivo congiunto con i mappali 285, 286, parte del mappale 51 e 53 (vedasi all. 7).

Ne consegue che, 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, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione con i possibili valori di mercato, sono in parte usati stato utilizzato per la parte di superficie attinente all'Ambito di Trasformazione n.12, il metodo di stima per trasformazione, si è cioè calcolato il valore dell'area (Va), determinata dal valore della trasformazione (Vt) al netto dei costi di realizzazione C, oltre che del profitto d'impresa (I):

$$Va = Vt - (C + I)$$

Al valore così calcolato è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 20% in considerazione del fatto che comunque l'esecutività dell'intervento è subordinata alla presentazione di un unico progetto che ricada sui restanti mappali che costituiscono l'Ambito n.12, non oggetto della procedura.

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 dei beni 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. Ne consegue che risulta impossibile stimare il valore del profitto d'impresa (I).

Mentre, la parte restante del mappale 52, è stata stimata in ragione della diversa destinazione urbanistica, pertanto come area a destinazione agricola, secondo i criteri di stima sintetico-comparativi.

In considerazione del criterio meramente visivo che tale attività peritale richiede, nella stima del presente compendio vengono esclusi i costi relativi alle eventuali eliminazione delle passività ambientali qualora esistenti, in quanto, risulta impossibile stabilire la natura delle eventuali contaminazioni che solo tramite un Piano di Caratterizzazione (Analisi di Rischio) si potrebbero accertare ed eliminare tramite un conseguente Progetto Operativo di Bonifica.

Infine, si è considerato per quanto concerne il valore globale del bene, 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.

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;

OVA - Osservatorio dei Valori Agricoli.

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:

9.3 Valutazione parte compresa nell'Ambito n.12

$$V_a = V_t - C$$

V_t (Valore della trasformazione)

Con riferimento alla specifica scheda relativa all'Ambito n.12, indicata nel Documento di Piano riferito al Piano del Governo del Territorio vigente (all. 7), l'area è soggetta a realizzazione residenziale i cui parametri consentono un'edificabilità come segue:

$I_f = 0,25$ mq/mq con altezza massima (H max) dei fabbricati fuori terra pari a due piani oltre al sottotetto; considerata la superficie della porzione del mappale 52 ricadente nel piano attuativo, pari a mq 2.000 circa, ne consegue:

Superficie edificabile: $(2.000 \text{ mq} \times 0,25) = 500 \text{ mq}$ (potenzialità edificatoria della porzione di terreno appartenente all'Ambito n. 12)

In considerazione del valore di mercato riscontrato per abitazioni poste in zona periferica a Cuggiono pari a €/mq. 1.900, ne consegue che:

$$V_t = 500 \text{ mq} \times 1.900 \text{ €/mq} = \text{€ } 950.000$$

C (Costi di realizzazione)

Con riferimento ai valori di mercato ricavati dalla banca dati del CRESME (all.9), si è potuto appurare il valore unitario di realizzazione €/mq. 1.137,72, da cui, sulla base dei parametri edilizi consentiti pari a 500 mq (superficie consentita - SLP) oltre a 250 mq sottotetto (indicativo accessorio non quantificabile come SLP) e 50 mq balconi (indicativo accessorio non quantificabile come SLP), se ne desume che i costi totali di realizzazione, desumibili sulla base delle differenti tipologie di intervento, siano pari a € 819.160,37.

V_a (Valore dell'area)

Per quanto premesso, sulla base dei valori definiti, si presume che il valore dell'area sia il seguente:

$$V_a = V_t - C = \text{€ } 950.000 - 819.160,37 = \text{€ } 130.839,63$$

Come specificato precedentemente, al valore determinato è stato applicato un coefficiente di riduzione in considerazione del fatto che tale porzione di mappale 52 è comunque una parte della superficie di riferimento dell'Ambito n.12; tale per cui:

$$\text{€ } 130.839,63 - 20\% = \text{€ } 104.671,71$$

9.4 Valutazione parte a destinazione agricola

Sulla base dei prezzi di riferimento rilevati sia presso gli operatori di mercato locali, sia presso alcuni stakeholder si è potuto appurare che il valore delle aree agricole è pari a circa 7,50 €/mq, tale per cui, sulla base della consistenza pari a circa 2.000 mq. se ne desume come segue:

$$\text{€/mq. } 7,50 \times 2.000 \text{ mq.} = \text{€ } 15.000$$

9.5 Valore lotto eseguito

Per quanto premesso se ne desume che il valore dell'intero mappale 52, composto da una parte edificabile e da una parte a destinazione agricola è il seguente:

$$\text{€ } 104.671,71 + \text{€ } 15.000 = \text{€ } 119.671,71$$

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:

€ 119.671,71 - € 5.983,59 = € 113.688,12

Arrotondato a € 114.000,00 (centoquattordicimila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del terreno 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, 7.10.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Foto aerea;
- 2- Visura catastale fg. 14; mapp. 52 + estratto di mappa;
- 3- Foto aerea;
- 4- Allegati fotografici;
- 5- Visura ipotecaria;
- 6- Atto provenienza;
- 7- Estratto planimetrico del PGT + Scheda Ambito n. 12 dal Documento di Piano del PGT;
- 8- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 9- Valore di mercato CRSME per costo di realizzazione;
- 10- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").