

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 916/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa M. G. MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano via Cinque Maggio n°19 scala 4



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccharo n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Milano via Cinque Maggio n.19
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 60 particella 177 subalterno 25
Via Cinque Maggio n.19, piano 3-7

Stato occupativo

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato dagli esecutati con il figlio maggiorenne (vedasi certificato all.1).

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 268.000,00 (duecentosessantottomila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Milano via Cinque Maggio n.19, scala 4, appartamento posto al piano terzo, composto da quattro locali, due bagni, ripostiglio, oltre a vano solaio al piano settimo.

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di _____ e
_____ in regime di comunione legale.

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestati:

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **foglio 60 particella 177 subalterno 25**

dati classamento: cat. A/3, z.c. 3, classe 4, cons. 5,5 vani. Sup. cat. 106, rend. € 738,53 (all.2)

Indirizzo: Cinque Maggio n.19, piano 3-7

Dati derivanti da: scheda n. _____ al 2.7.1964 (all.3).

1.3. Coerenze

dell'appartamento: corpo scale comune, parti comuni, altra proprietà e parti comuni.

del solaio: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e parti comuni.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 4)

In Comune di Milano
Fascia/zona: semiperiferica
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: Università, centro commerciale etc.

Collegamento alla rete autostradale: accessi autostrada Torino- Milano e Autostrada dei Laghi.

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

Complesso composto da un edificio a L che si sviluppa per circa di sei/sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e al sottotetto in cui sono ubicati i vani solaio. Al piano interrato, in coincidenza del cortile interno, sono localizzate le autorimesse.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: basamento in pietra e facciata in mattoni a faccia vista;
- accesso: portone in alluminio anodizzato che immette in un atrio che consente l'accesso al cortile interno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

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

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e balconi.

Un vano soffitta al piano sottotetto.

Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. 2.10 circa ed in cucina fino ad h. 1.50 circa e sottopensili;
- pavimenti: in una camere in quadrotti di legno, altri vani piastrelle di grès e ceramica decorativi.
- infissi esterni: in alluminio con finitura a PVC bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con pannelli radiante a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: uno attrezzato con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e piatto doccia; l'altro con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2.90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Solaio:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;



- pareti: intonacati al rustico con delimitazione del plafone inclinata.

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

La zona è definita da un'edificazione avvenuta dagli anni '60 in poi, contraddistinta da condomini che si sono gradualmente sostituiti a precedenti insediamenti industriali.

2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta Attestato di Certificazione Energetica presso il CENED pro... del 3.4.2013, con scadenza 3.4.2023 (all. 7).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta certificazione in possesso dell'Amministratore.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta certificazione in possesso dell'Amministratore.

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 dagli esecutati con il figlio maggiorenne (vedasi certificato all.1).

4 PROVENIENZA

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

4.1. Attuali proprietari

hanno acquistato il bene esecutato da :
con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano
al n° , art. del 19.1.2007 (all. 9).

4.2. Precedenti proprietari

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**

-1° grado ipoteca volontaria per € 330.000,00 a favore di l

ontro



iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n°

19.1.2007.

-2° grado ipoteca legale per € 79.560,04 a favore di contro quota
½ del bene esecutato) iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° del 24.1.2014.

-3° grado ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per € 67.743,96 a favore di
contro quota ½ del bene esecutato) iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al
n° del 23.12.2015.

• **Pignoramenti**

- a favore di contro
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° del 30.3.2016 (nrge
stinta in data 4.6.2019).

- a favore di contro trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° del 16.9.2021.

6 CONDOMINIO

Lo stabile comprendente l'immobile è amministrato dallo studio

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 2.600 (vedasi all.10).

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

Vedasi comunicazione dell'Amministrazione all.10, in cui risultano spese insolute come da consuntivo 2020 per € 18.513,07.

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.

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

Con riferimento alla comunicazione del Comune di Milano all.11, si evince che risulta irreperibile l'atto di fabbrica originario.

7.2 Conformità edilizia:

Non potendo confrontare lo stato di fatto con quanto a suo tempo licenziato, lo scrivente non è in grado di verificare la conformità edilizia, per quanto l'esecutato ha dichiarato di avere eseguito alcune opere distributive interne senza titolo; nello specifico la parziale demolizione della parete che disimpegna l'ingresso con il locale soggiorno e la realizzazione di due bagni a fronte dell'unico, preesistente. Per quanto concerne il primo abuso, lo scrivente 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). Altresì, per quanto concerne la realizzazione dei due bagni, in luogo dell'unico preesistente, uno dei due vani risulta accessibile da una delle camere da letto, pertanto privo del dovuto disimpegno di accesso, previsto dai Regolamenti di Igiene ed Edilizi vigenti, ne consegue che l'ipotetico acquirente dovrà provvedere alla restituzione in pristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono forfettariamente stimabili in € 4.000 circa.



7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto indicato nella scheda del 2.7.1964 (all. 3), al netto delle sopra indicate difformità distributive sanabili per il quale dovrà essere predisposta una scheda di variazione i costi sono stimabili in € 400.

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
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	99,45	100%	99,45
Balconi	Sup. lorda di pavimento	14,09	30%	4,23
Solaio	Sup. lorda di pavimento	11,26	25%	2,82
TOTALE				106,50

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, 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 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.

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.

Sono altresì stati considerati i costi di rettifica catastale, sanatoria e di ripristino dello stato originario del bagno per un totale stimato di € 6.400.



Verranno, infine, detratte le spese condominiali insolute indicate nella comunicazione dell'Amministratore (all. 10), pari a € 18.513,07.

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:
 - o Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2021 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021.
 - o Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° 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:

9.2 Valutazione

Destinazione	Superficie Equivalente lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Consistenza totale	106,50	€/mq. 2.900,00	€ 308.850,00

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.	- € 15.442,50
- Spese insolute comunicate dall'Amministratore	- € 18.513,07
- Spese di sanatoria, ripristino e regolarizzazione catastale	- € <u>6.400,00</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 268.494,43

Arrotondato a € 268.000,00 (duecentosessantottomila 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 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, 9.3.2021

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

