

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 664/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa F. BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano, via Antonio Aldini n.57



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 Milano, via Antonio Aldini n.57

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 31 particella 138 subalterno 9

via Antonio Aldini n.57, piano 2.

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è libero (vedasi anche comunicazione Agenzia delle Entrate all. 1).

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 123.000,00 (centoventitremila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Antonio Aldini n.57, **appartamento** al piano secondo, composto da due locali, oltre a bagno, balcone e ripostiglio esterno.

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

- nato a

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

Intestato:

- CF:

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

- CF:

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **foglio 31 particella 138 subalterno 9**

dati classamento: z.c.3, cat. A/3, classe 3, cons 3 vani., Sup. cat. 42 mq., rend. € 340.86

Indirizzo: via Antonio Aldini n.57, piano 2 (all. 2).

Dati derivanti da: scheda di variazione catastale n. 62605 del 14.10.2010(all. 3).

1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: via Antonio Aldini, altra proprietà, ballatoio comune e altra proprietà.

Ripostiglio: ripostiglio altra proprietà, cortile comune e corridoio comune.

1.4 Storia catastale

L'attuale subalterno 9 deriva dall'impianto meccanografico.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI IL BENE E' PARTE

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



In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica (quartiere Quarto Oggiaro)

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: scuole primarie e secondari.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km ingresso imbocco Autostrada dei Laghi e Torino-Venezia; collegamenti verso il centro con bus.

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

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

- struttura: mattoni;
- facciate: intonaco con modanature alle finestre;
- accesso: portone in legno che immette in un atrio che consente l'accesso al cortile condominiale;
- collegamenti: verticale tramite scala comune e orizzontale tramite ballatoio;
- portineria: no;
- cortile comune: pavimentazione perlopiù composta da battuto di calcestruzzo;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

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

Il bene è composto da composto da due locali, oltre a bagno, balcone e ripostiglio esterno.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: principalmente grés;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato rivestito in PVC con vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con terminali in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a colonna, tazza, bidet e doccia;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;
- ripostiglio: vano accessibile tramite una porta in legno;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete anche se presenti fessurazioni e alcune inflorescenze da umidità (vedasi all. fot.7).

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED, in quanto a seguito dell'originario Attestato di Certificazione Energetica n. 15146-012307 del 7.4.2011 valido fino al 7.4.2021, non risultano aggiornamenti successivi.



2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è libero (vedasi anche comunicazione Agenzia delle Entrate all. 1).

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato le certificazioni ipotrascrizionale in atti redatte da _____, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.8), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

_____ ha acquisito la quota pari a 1/2 dell'immobile in regime di separazione dei beni, da _____, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 47707 part. del 31.12.2012 (all. 9).

Precedentemente, _____ e _____ anno acquistato l'immobile in regime di comunione dei beni, da _____, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 66128/47706 part. del 4.5.2011 (all. 10).

A sua volta _____ aveva acquistato l'immobile da _____ e _____ con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 48511/30691 part. del 3.8.2010.

_____ aveva acquisito la quota pari a 1/2 del bene, per successione da _____, deceduto _____, successione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 69492/40807 part. 19.8.2006 ed accettazione tacita trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 48510/30690 part. 3.8.2010.

Altresi, _____ aveva acquisito il bene con atto ultraventennale.

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

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni a favore di _____ in regime di separazione dei beni, contro _____ in regime di comunione dei beni, atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 66128/47706 part. del 31.12.2012 (vedasi all. 11). Pare opportuno specificare che detto atto non risulta indicato nella relazione notarile in atti.



- **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**

- inoteca volontaria per favore di
scritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 26873/5009 part. del 4.5.2011.

- **Pignoramento**

- a favore di contro trascritto alla
Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 55703/39067 part. del 8.7.2021.

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio , i srl, via Aldini n.61.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 1.100 circa (vedasi all.12).

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

Vedasi comunicazione dell'Amministratore all. 12, in cui risultano spese insolute ex art.63 disp. att. c.c., pari a € 2.173 su un generale insoluto pari a € 9.669,75.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Milano lo scrivente ha potuto accertare che risulta depositata Una Comunicazione di Inizio di Attività Edilizia Libera (CILA) PG 720703/2010 del 30.9.2010 (all. 13)

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo si è potuto accertare che lo stato di fatto del bene coincide con quanto indicato nella CILA PG 720703/2010 del 30.9.2010 (all. 13). Pare comunque opportuno puntualizzare che nella planimetria allegata al titolo edilizio risulta erroneamente indicata la destinazione ad uso WC del locale ad uso ripostiglio esterno all'unità abitativa, allorquando la natura delle opere eseguite riguarda la "realizzazione bagno all'interno dell'unità immobiliare".

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto indicato nella scheda n. 62605 del 14.10.2010(all. 3).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza



La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità (compreso il vano ad uso ripostiglio), 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 (compreso ripostiglio) | Sup. lorda di pavimento | 40,62 | 100% | 40,62 |
| Balcone | Sup. lorda di pavimento | 2,10 | 25% | 0,53 |
| Totale | | | | 41,15 |

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, oltre che in base alle inflorescenze e fessurazioni riscontrate come da allegato fot.7.

Verranno, infine, detratte le spese condominiali insolute ex art.63 disp. att. c.c. indicate nella comunicazione dell'Amministratore (all. 12), pari a € 2.173,41.

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 2021 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021.
 - 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:

9.3 Valutazione

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:
mq. 41,15 x 3.200,00 €/mq = € 131.680

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. | - € 6584,00 |
| - Spese insolute ex art.63 disp. att. c.c. ex art.63 disp. att. c.c. comunicate dall'Amministratore | - € <u>2.173,41</u> |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 122.922,59 |

Arrotondato a € 123.000,00 (centoventitremila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene eseguito.

* * * *

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, 19.5.2022

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Comunicazione Agenzia delle Entrate;
- 2- Visura catastale fg. 31; mapp. 138 sub. 9;
- 3- Scheda catastale n. 62605 del 14.10.2010;
- 4- Foto aerea;
- 5- Allegati fotografici esterne unità immobiliare;
- 6- Allegati fotografici interne unità immobiliare;
- 7- Foto inflorescenze e fessurazioni;
- 8- Visure ipotecarie;
- 9- Atto provenienza 2012;



10- Atto provenienza 2011;

11- Convenzione matrimoniale;

12- Comunicazione Amministratore Condominio;

13- Titolo edilizio;

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

