

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 281/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa C. TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano, via Ugo Pisa n.8



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 Ugo Pisa n.8

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 463 particella 70 subalterno 6

via Ugo Pisa n.8, piano S1-1

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutata.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 247.000,00 (duecentoquarantasettemila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Milano via Ugo Pisa n.8, **appartamento** al piano primo, composto da tre locali, cucina, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato: [REDACTED] **proprietà 1/1**
CF: [REDACTED]

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

- Intestato: [REDACTED] **proprietà 1/1**
CF: [REDACTED]

dati identificativi: **foglio 463 particella 70 subalterno 6**

dati classamento: z.c. , cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, Sup. cat. 88 mq. rend. € 624,91

Indirizzo: Ugo Pisa n.8, piano S1-1 (all. 1).

Dati derivanti da: scheda n. 1471 del 4.4.1961 (all. 2).

1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: vano scala comune, cortile comune su due lati e altra proprietà.

Cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e cortile comune.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

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

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: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: a circa 2 Km ingresso Autostrada dei Laghi e Torino-Milano, oltre metropolitana rossa fermata "Primaticcio".

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

Edificio di sei piani fuori terra, di cui piano terra su pilotis oltre ad un piano interrato.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento piastrelle di Klinker;
- accesso: sotto il porticato al piano terra, doppio portone in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in marmo;
- portineria: non presente;
- cortile comune: delimitato da recinzione in ferro con accesso pedonale e carraio distinto; piantumazione con verde ad alto, medio e basso fusto;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 5)

Il bene è composto da tre locali, cucina, ripostiglio, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: perlopiù marmette in cls e piastrelle di grés;
- infissi esterni: in PVC e vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo su mobile in legno, tazza, bidet e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da indagine presso il CENED risulta una certificazione energetica n° 1514600563122 con scadenza 12.2.2032 (all. 6).

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 dei beni

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutata.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Sonia Di Marino, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.7), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

_____ aveva acquistato il bene esecutato, dal _____, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 81266/49191 part. del 27.9.2006 (all. 8)

4.2. Precedenti proprietari

Non esistono passaggi di proprietà nel ventennio, per quanto, [REDACTED], hanno acquisito il bene per successione da [REDACTED], deceduto in data 6.3.1993 e dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Milano in data 29.8.2001 al n° 4451 vol 93 e trascritto Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 9213/6399 part. del 4.2.2003 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 81267/49192 part. del 27.9.2006 (pare opportuno specificare che [REDACTED], aveva espresso rinuncia all'acquisizione del bene, con atto registrato a Milano il 7.4.1993, come a margine della nota di trascrizione della successione).

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**

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 di per € 200.000 a favore [REDACTED], contro [REDACTED], iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 81268/16962 part. del 27.9.2006.

- **Pignoramenti**

- a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 85375/59557 part. del 7.11.2022.

- a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 21183/15881 part. del 28.3.2023.

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio Cristani-De Pascali.

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 € 2.200 circa (vedasi all.9).

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

Dalla medesima comunicazione all.9, risultano spese insolute nel biennio, pari a € 1.402,61 (€ 788,24 + € 614,37).

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

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Dall'accesso eseguito presso gli uffici tecnici del Comune di Milano lo scrivente ha potuto accertare che il fabbricato di cui il bene esecutato è parte, è stato realizzato a seguito di Licenza per Opere Edili n° 27647/8262 del 27.2.1959; nel fascicolo edilizio risulta una Relazione di terza visita per licenza di occupazione, prot. 145620/29194 del 1960, nella quale i tecnici comunali hanno annotato e ratificato nella documentazione planimetrica l'esatta configurazione degli immobili realizzati. Successivamente, il Comune di Milano ha rilasciato certificato di Abitabilità n° 714 in data 27.9.20001 (vedasi all. 10).

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che lo stato di fatto coincide con quanto autorizzato nei titoli edilizi predetti (all.10), al netto di irrilevante difformità, come il posizionamento della porta di accesso alla cucina, localizzata in coincidenza di una tramezzatura diversa da quella indicata nell'elaborato planimetrico relativo al titolo edilizio originario, che però, non risulta mutare l'assetto distributivo dell'immobile.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 1471 del 4.4.1961 (all. 2), al netto di piccola difformità relative alla localizzazione della porta di accesso alla cucina ininfluenti, ai fini della conformità catastale.

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 (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	84,29	100%	84,29
Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,75	30%	0,83
Cantina	Sup. lorda di pavimento	8,36	25%	2,09
Totale				87,21

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 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 del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite

ricognizione viva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Al predetto valore dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.9)

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 2023 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - 1° semestre 2023.
 - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2023.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta 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:

9.2 Valutazione

87,21 mq x 3.000 €/mq = € 261.630,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 13.081,50

- Spese insolute - € 1.402,61

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 247.145,89

Arrotondato a € 247.000,00 (duecentoquarantasettemila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

* * * *

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, 9.10.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 463; mapp. 70 sub. 6;
- 2- Scheda catastale n. 1471 del 4.41961;
- 3- Foto aeree;
- 4- Allegati fotografici fabbricato;
- 5- Allegati fotografici appartamento con cantina;
- 6- Visura APE;
- 7- Visura ipotecaria;
- 8- Atto provenienza;
- 9- Comunicazione Amministrazione Condominio con prospetti spese;
- 10- Titolo Edilizio;
- 11- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").