

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 255/2023

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Rozzano, viale Lombardia n°30



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



Genova.

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

Complesso esclusivamente adibito ad autorimesse, composto da tre fabbricati distribuiti tra piano terra e piano interrato; la parte interrata è collegata tramite due rampe.

- struttura: principalmente cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: due cancelli in ferro azionati elettricamente;
- corselli comuni: piastrelle tipo monocottura;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Il bene è composto da un vano accessibile tramite una basculante in ferro.

- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: marmette cls;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

Non necessaria

## **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, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato.

# **4 PROVENIENZA**

Lo scrivente ha esaminato la relazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Cambri, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.6), da cui è emerso quanto segue:

## **4.1. Attuali proprietari**

██████████ aveva acquisito il bene esecutato per successione testamentaria da ██████████, deceduta il 19.6.2012, registrata da Notaio ████████ rep. n° 176558/23340 del 10.4.2013, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 83834/57948 part. del 12.9.2013; di cui tacita di eredità trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 37490/25906 part. del 22.4.2013 (all.7).

## **4.2. Precedenti proprietari**

Non esistono passaggi di proprietà nel ventennio, considerato che ██████████ aveva acquisito il bene con atto di divisione trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 32922/23188 part. del 3.5.1993 e che, precedentemente, ██████████ avevano acquistato l'immobile con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 59665/49724 part. del 23.12.1978.

# **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**

nessuna

- **Pignoramenti**

- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 40603/28000 part. del 27.3.2023.

## **6 CONDOMINIO**

Lo stabile è amministrato dallo studio [REDACTED] di Rozzano

### **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 € 190 circa (vedasi all.8).

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

dalla medesima comunicazione all.8, risultano scadute per l'anno in corso e per quello precedente € 403 (€ 190 per il 2023 e € 213 per il 2022).

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 n°2267/1977 del 28.1.1978 (all.9).

### **7.1 Pratica edilizia reperita presso il competente Ufficio del Comune e conformità edilizia:**

Dagli accessi eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Rozzano lo scrivente ha potuto accertare la Concessione Edilizia n°2267/1977 del 28.1.1978 (all. 9), dal cui confronto tra gli allegati planimetrici e, lo stato di fatto, si è potuto accertare la conformità edilizia.

### **7.2 Conformità catastale**

Come già precedentemente specificato, la scheda n.36521 del 17.10.1978, attualmente non è disponibile nella banca dati del N.C.E.U. (vedasi risultanze accesso Ufficio del Territorio, sistema Sister, all. 2).

## **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
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	13,75	100%	<b>13,75</b>

## 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.

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 € 20.000, il cui conseguente valore unitario è pari €/mq. 1.481,48

Al valore individuate è stato applicato un coefficiente di riduzione pari al 10%, in ragione dello stato di obsolescenza del bene che aggiorna il valore unitario a €/mq. 1.333,33

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.

Infine, al valore determinato, sono state detratte le spese insolite come da comunicazione dell'Amministrazione Condominiale (all. 8).

### 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'Agenzia 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

13,75 mq x 1.333,33 €/mq = € 18.333,33

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 916,67
- Spese insolute	- € <u>403,00</u>

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero:	€ 17.013,66
--	-------------

**Arrotondato a € 17.000,00 (diciassettemila 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, 7.10.2013

L'Esperto alla stima  
**Arch. Domenico Iarossi**

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 19; mapp. 645 sub. 110;
- 2- Risultanze accesso Ufficio del Territorio, sistema Sister;
- 3- Foto aeree;
- 4- Allegati fotografici fabbricato;
- 5- Allegati fotografici autorimessa;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Atto provenienza;
- 8- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 9- Titolo Edilizio;
- 10- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").