

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 475/2021

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano, via San Vigilio n.15



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccheri n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico\_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Milano, via San Vigilio n.15

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 577 particella 84 subalterno 24

Via San Vigilio n.15, piano 6

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è occupato senza titolo da \_\_\_\_\_ edasi certificato di residenza all. 1).

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 212.000,00 (duecentododicimila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Milano via San Vigilio n.15, **appartamento** al piano sesto, composto da quattro locali, oltre a bagno e ripostiglio con annessi terrazzo e terrazzo chiuso.

### 1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

CF:

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

- Intestato: ;

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 577 particella 84 subalterno 24**

dati classamento: z.c. , cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 mq., Sup. cat. 90 mq., rend. € 624,91

Indirizzo: Via San Vigilio n.15 piano 6, interno 24, scala B (all. 2).

Dati derivanti da: scheda n. 30911 del 12.7.1986 (all. 3).

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Via San Vigilio, corpo scale, altra proprietà, cortile e altra proprietà.

## 2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO 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: ospedale San Paolo e scuole primarie e secondari.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km ingresso tangenziale ovest, e Autostrada Milano-



Genova, metropolitana gialla e bus.

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

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

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: principalmente mattoni a "faccia vista" ;
- accesso: portone in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente;
- giardino comune: piantumato con essenze, basso, medio e alto fusto;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Il bene è composto da quattro locali, oltre a bagno e ripostiglio con annessi terrazzo e terrazzo chiuso.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle tipo granigliato e piastrelle in ceramica su parte delle pareti del bagno;
- infissi esterni: in legno con vetro semplici;
- 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 dalla scaldabagno murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a colonna, tazza, bidet e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica presso il CENED.

## **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 senza titolo da \_\_\_\_\_; (vedasi certificato di residenza all. 1).

## **4 PROVENIENZA**

---

Lo scrivente ha esaminato le certificazioni ipotrascrizionale in atti redatte dal Notaio Mario Lulli, oltre



che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.7), da cui è emerso quanto segue:

#### 4.1. Attuali proprietari

ha acquisito l'immobile esecutato per successione da deceduta il 24.10.2006, successione registrata all'Ufficio del Registro al n. 2281/2007/7 del 24.10.2007 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 66050/45337 part. del 16.9.2008. Con successive accettazioni tacite di eredità, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31913/22140 part. del 27.4.2021 (all. 8).

Precedentemente, aveva acquistato il bene esecutato, dal Comune di Milano, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 45926/26037 part. del 13.6.2006 (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**

Divisione giudiziale a favore di contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 61245/44103 part. del 5.12.2012.

- **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 volontaria di 1° grado per € 94.573,18 a favore di contro (non datore di ipoteca), iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 45927/9572 part. del 13.6.2006.

- ipoteca giudiziale di 2° grado per € 15.000 a favore di contro , iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 66236/14262 del 27.11.2009.

- **Pignoramenti**

- a favore di 1. contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 15008/9897 part. del 14.3.2011 (processo esecutivo RGE 718/2021, riunita in data 09.04.2014 alla RGE 1592/2012 e dichiarate estinte in data 09.11.2020).

- a favore di contro , trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 29003/21160 part. del 7.6.2012 (processo esecutivo RGE 1592/2012, riunita in data 09.04.2014 alla RGE 718/2021 e dichiarate estinte in data 09.11.2020).

- a favore di o contro : trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 40152/27970 part. del 24.5.2021.

### 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dalla SIF Italia s.p.a.

#### 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 cumulativamente per le due gestioni condominiali pari a circa € 2.300 circa (vedasi all.10).

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

Dalla medesima comunicazione all.10, risultano cumulativamente spese insolute pari a € 4.499,23.

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 del complesso immobiliare è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967, che lo scrivente ha richiesto di poter visionare ma che, come da comunicazione all.11, non risulta disponibile alla consultazione presso l'Ufficio Visure.

### 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 successivamente è stato rilasciato una Concessione in sanatoria n°742/1995 del 13.4.1995 a seguito di istanza di condono PG 100064/1986 del 21.3.1986 (vedasi all. 12).

### 7.2 Conformità edilizia:

Il bene esecutato è conforme alla domanda di condono edilizio PG 100064/186 con relativa concessione n°742/1995 del 13.4.1995 (all. 12).

Pare opportuno specificare che, a seguito di controlli presso la banca dati del Comune di Milano, non risultano presentate domande di abitabilità o agibilità nel tempo.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 30911 del 12.7.1986 (all. 3).

## 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	73,06	100%	<b>73,06</b>
Terrazzi	Sup. lorda di pavimento	10,98	25%	<b>2,75</b>
Totale				75,81



**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.

Con riferimento alle spese condominiali insolte da dover detrarre, a partire da quanto indicato sul totale nella comunicazione all. 10, sono pari a € 4.499,23.

**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'Agenda del Territorio - 1° semestre 2021.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 1° semestre 2021.

Tutto ciò premesso e formulato, è 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**

75,81 mq x 3.000 €/mq = € 227.430,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 11.371,50
- Spese insolte.	- € <u>4.499,23</u>



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

€ 211.559,27

**Arrotondato a € 212.000,00 (duecentododicimila 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, 30.12.2021

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

Si allegano:

- 1- Certificato residenza .
- 2- Visura catastale fg. 577; mapp. 84 sub. 24;
- 3- Scheda catastale n. 30911 del 12.7.1986;
- 4- Foto aeree;
- 5- Allegati fotografici fabbricato;
- 6- Allegati fotografici appartamento;
- 7- Visura ipotecaria;
- 8- Nota accettazione tacita di eredità;
- 9- Atto provenienza;
- 10- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 11- Comunicazine Ufficio Visure del Comune di Milano;
- 12- Condono Edilizio;
- 13- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

