

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 1010/2023

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano, via Privata Maria Melato n.8



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: [REDACTED]

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 Privata Maria Melato n.8

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 33 particella 31 subalterno 47

via Privata Maria Melato n.8-10, piano S2-1

### Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato [redacted] con la sua famiglia (vedasi certificati all. 1).

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 135.000,00 (centotrentacinquemila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Milano Privata Maria Melato n.8, **appartamento** al piano primo, composto da due locali, cucina, bagno e balcone, oltre a vano cantina al piano interrato.

### Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:

[redacted] proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

[redacted]

[redacted] proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

[redacted]

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

- Intestato:

[redacted] proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

CF: [redacted]

[redacted] proprietà di ½ in regime di separazione dei beni

CF: [redacted]

dati identificativi: **foglio 33 particella 31 subalterno 47**

dati classamento: cat. A/3, classe 1, cons. 4 vani, rend. € 320.20

Indirizzo: Privata Maria Melato n.8-10, piano S2-1 (all. 2).

Dati derivanti da: scheda n. 11110 del 5.3.1963 (all. 3).

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

Appartamento: parti comuni, altra proprietà, via F. De Roberto, altra proprietà e vano scala comune.

Cantina: altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà su due lati.

## 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: periferica

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: Politecnico di Milano, scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: vicinanze ingresso tangenziale est e stazioni MM e Passante ferroviario.

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

Edificio di otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato; la parte prospiciente via Pascarella è occupata al piano terra da attività commerciali.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: rivestimento tinteggiato e intonacata (in corso lavori di manutenzione straordinaria della facciata);
- accesso: su ballatoio con portone in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in marmo;
- portineria: presente;
- cortile comune: delimitato da recinzione e ribassato rispetto al piano stradale;
- condizioni generali dello stabile: buone con in corso lavori di manutenzione straordinaria della facciata;

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

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

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate e in parte rivestite con doghe in legno perlinato;
- pavimenti: in parte marmette in cls e in parte con marmo Travertino posato ad *opus incertum*;
- infissi esterni: in legno e vetro semplice;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con quadrature in vetro;
- 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 a colonna, tazza e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

## **2.4. Certificazioni energetiche:**

Da indagine presso il CENED risulta una certificazione energetica n° 15146023490 con scadenza 13.7.2024 (all. 7).

## **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 Giudiziale nominato, si è potuto appurare che l'immobile è occupato dall'esecutato [redacted] con la sua famiglia (vedasi certificati all. 1).

### 4 PROVENIENZA

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

#### 4.1. Attuali proprietari

Al [redacted] hanno acquistato il bene esecutato ½ ciascuno, da Rossetti Sergio, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31736/21691 part. del 30.5.2001 (all. 9)

#### 4.2. Precedenti proprietari

Non esistono 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**

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 € 412.500 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted], iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 31737/6760 part. del 30.5.2001, oggetto di rinnovazione per € 213.038,48 a favore di [redacted] contro [redacted], trascritta al n° 34491/5789 del 5.5.2021.

- **Pignoramenti**

- a favore di [redacted] contro [redacted], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 35082/25847 part. del 4.7.2013 (nrge 989/2013 estinta in data 8.4.2021).

- a favore di AMCO [redacted] contro [redacted], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 86810/65344 part. del 12.12.2023.

### 6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dallo Studio Giordano Rossi.

#### 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 € 1.800 circa (vedasi all.10).

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

Dalla medesima comunicazione all.10, risultano spese insolute nel biennio, pari a € 3.228,12 (€ 1.828,22 + € 1.400,00).

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:

Come si evince dalla comunicazione del Comune di Milano, gli atti di fabbrica relativi allo stabile di cui il bene esecutato è parte, risultano indisponibili (vedasi all. 11), pertanto, risulta impossibile verificare la conformità edilizia del bene.

#### 7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme con quanto indicato nella scheda n. 11110 del 5.3.1963 (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 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	48,54	100%	48,54
Balcone	Sup. lorda di pavimento	3,25	30%	1,07
Cantina	Sup. lorda di pavimento	2,28	25%	0,57
<b>Totale</b>				<b>48,54</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 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.

Nella determinazione del valore unitario, lo scrivente ha ritenuto opportuno individuare un prezzo considerato anche che il bene è parte di uno stabile attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria della facciata che evidentemente incidono sulla valorizzazione degli immobili di cui è composto.

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 visiva 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.10)

#### 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 2023 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023.
  - Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° 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

48,54 mq x 3.000 €/mq = € 145.620,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 7.281,00

- Spese insolute - € 3.228,12

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 135.110,88

**Arrotondato a € 135.000,00 (centotrentacinquemila 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, 23.2.2024

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

Si allegano:

- 1- Certificato di Residenza e Certificato di famiglia;
- 2- Visura catastale fg. 33; mapp. 31 sub. 47;
- 3- Scheda catastale n. 11110 del 5.3.1963;
- 4- Foto aeree;
- 5- Allegati fotografici fabbricato;
- 6- Allegati fotografici appartamento con cantina;
- 7- Visura APE;
- 8- Visura ipotecaria;
- 9- Atto provenienza;
- 10- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 11- Comunicazione Comune di Milano - Ufficio Visure;
- 12- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").