

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RG. 2267/2015

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:
unità immobiliare in Rho
via San Pio n°13



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

CORPO A

Dati Catastali

Bene in Rho via San Pio n°13

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1 particella 324 subalterno 17

Via San Pio Decimo n.11 e n.13, piano 3-S1.

CORPO B

Dati Catastali

Bene in Rho via San Pio n°13

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1 particella 324 subalterno 22

Via San Pio Decimo n.11 e n.13, piano S1.

Stato occupativo



Prezzi al netto delle decurtazioni della proprietà, della proprietà superficaria del lotto (abitazione e autorimesse) e della quota di proprietà superficaria (da libero)

Valore proprietà immobili: Appartamento € 192.126 - Autorimesse € 12.403

Valore proprietà superficaria: Appartamento € 162.000 – Autorimesse € 12.000

Valore proprietà superficaria del lotto: € 171.000

Valore quota proprietà superficaria del lotto a carico di Montiglio Marco: € 86.000

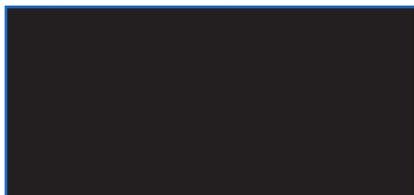
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione dei beni

In Comune di Rho, via San Pio X n°13, **appartamento** posto al piano terzo, composto da quattro locali, due bagni, balconi e vano cantina al piano interrato. Altresì, **autorimesse** posta al piano interrato.

1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

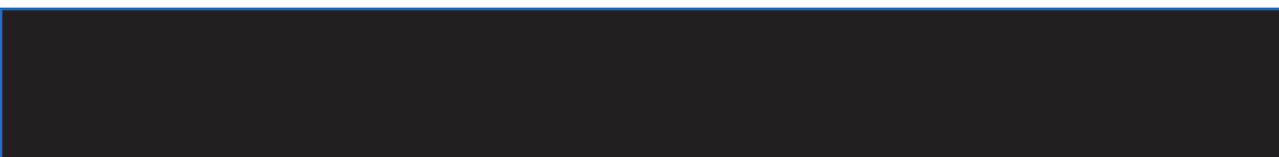
Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di proprietà degli immobili di:



1.2 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho, come segue:

1.2.1 CORPO A

Intestato:



[REDACTED]

dati identificativi: **foglio 1 particella 324 subalterno 17**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 97 mq., rendita € 525,49 (vedasi all. 1).

Indirizzo: Via San Pio Decimo n.11 e n.13, piano S1.

Dati derivanti da: scheda catastale n°29056 del 18.11.1994 (vedasi all. 2).

Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: Cortile comune, sub.18, corpo scale, cortile su via San Pio X e sub.9.

Cantina: sub.25, sub. 3, vano scale, corridoio comune e sub. 6.

1.2.2 CORPO B

Intestato:

[REDACTED]

dati identificativi: **foglio 1 particella 324 subalterno 22**

dati classamento: piano S1, categoria C/6, classe 5, sup. cat. 16 mq., rendita € 72,72 (vedasi all. 3).

Indirizzo: Via San Pio Decimo n.11 e n.13, piano S1.

Dati derivanti da: scheda catastale n°29056 del 18.11.1994 (vedasi all. 4).

Coerenze (da nord in senso orario)

Corsello comune, mapp. 319, sub.19 e sub. 23.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.2 Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 5)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che di un plesso Ospedaliero nelle vicinanze.

Importanti arterie limitrofe: strada del Sempione e imbocchi Autostrada Milano-Torino e Milano-Laghi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Bus.

1.3 Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 6)

Gli immobili sono parte di un complesso composto da due edifici in linea intramezzati da un giardino comune; ogni fabbricato si sviluppa per sei piani fuori terra, oltre al piano interrato, in cui sono localizzate le autorimesse pertinenziali così come i vani cantina.

L'accesso al complesso, localizzato sulla via San Pio X, è identificato da accessi pedonali che immettono sulla parte posta al piano terra; in quest'ultima, distinta da *pilotis*, sono localizzati gli accessi ai vani scale e ascensori, che collegano i vari piani.

Altresì, tramite un cancello carrajo, che anticipa una rampa di collegamento, è possibile accedere al piano interrato, in cui i sono localizzate le autorimesse.

- struttura: c.a. e tamponamento in laterizio intonacato e tinteggiato, oltre che parte rivestita con mattoni faccia vista;
- copertura: piane per i terrazzi oltre che inclinate, in coincidenza del volume dei corpi scale/ascensori;
- finestre: serramenti in legno con vetro-camera;
- condizioni generali dello stabile: buone, inoltre sono in corso lavori di recupero edilizio del complesso (bonus 110%);

1.4 Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot.7)

CORPO A

L'appartamento, composto da quattro locali, due bagni, balconi e vano cantina al piano interrato.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in parte con piastrelle di grès, i bagni con piastrelle di ceramica e le camere da letto con quadrotti di doghe in legno;
- finestre: serramenti in legno con vetro-camera;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con terminali in ghisa;
- servizio igienico: uno attrezzato con lavabo su mobile in legno, vaso igienico, bidet e vasca; altresì, l'altro, con lavandino a colonna, vaso igienico e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano terra m. 2.70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone solo individuato la presenza di ammaloramenti della parete del divisorio tra un bagno e una delle camere da letto (vedasi all. fot.*).

CORPO B

L'autorimessa al piano interrato, composta da un vano accessibile da una basculante in ferro.

- pareti: al rustico;
- pavimenti: battuto di calcestruzzo;
- altezza dei locali: piano terra m. 2.40 circa;
- condizioni generali dell'autorimessa: buone.

1.5 Breve descrizione della zona (vedasi foto aerea all. 5)

Il bene in oggetto è ubicato in una zona periferica, costituita da un edificio a principale destinazione residenziale, che si è sviluppato negli ultimi trenta anni; nelle strette vicinanze è presente un complesso ospedaliero.

1.6 Certificazioni energetiche:

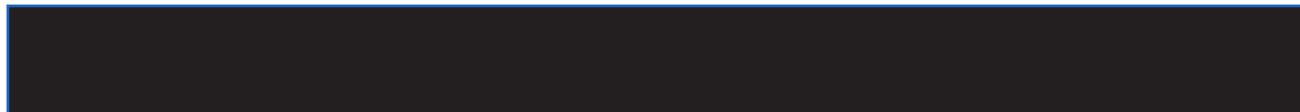
Risulta APE n° 1518200012523 del 25.1.2023 (vedasi all. 8), in cui l'appartamento risulta in classe energetica A1.

1.7 Certificazioni di idoneità statica

Non è stata rilasciata allo scrivente nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

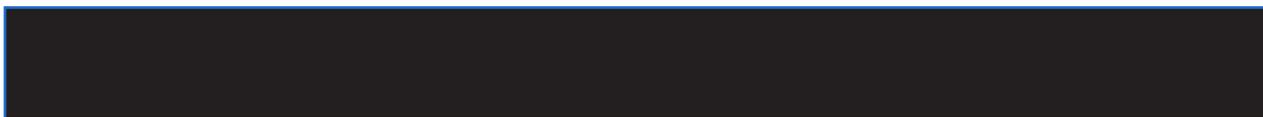
2.2 Detenzione del bene



4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 9), da cui è emerso quanto segue:

4.1 Attuali proprietari



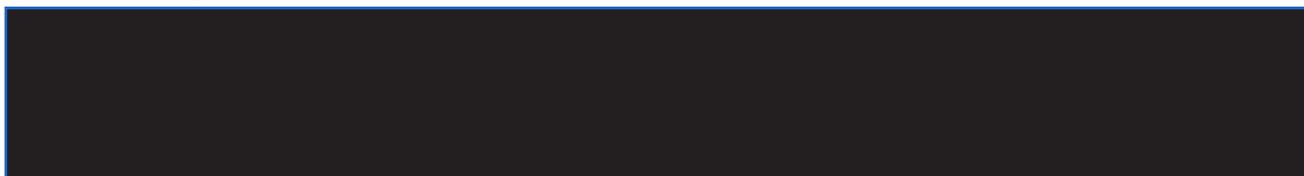
B- Precedentemente, La Nuova Primavera soc. coop. a r.l aveva acquisito il diritto di superficie su cui è stato successivamente edificato il complesso di cui i beni esegutati sono parte, dal CIMEP con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano il 8.11.1991 al n° 83768/61203 (atto di convenzione allegato separatamente nel fascicolo telematico).

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**



- **Misure Penali**

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**

Convenzione tra CIMEP, Comune di Rho e Cooperativa La Nuova Primavera soc. coop. a r.l relativamente ai criteri di occupazione, edificazione, assegnazione ed alienazione dei beni facenti parte del complesso dei fabbricati (comparto 2RH-11) che verranno edificati sui terreni. Atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano il 8.11.1991 al n° 83768/61203 (atto di convenzione allegato separatamente nel fascicolo telematico).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizione**



6 CONDOMINIO

6.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Lo stabile è amministrato dallo Studio Ranieri e Associati 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 € 1.700 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 € 3.355,04 (anni 2021 e 2022) oltre a € 1.312,66 per spese intervento superbonus.

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune e conformità edilizia:

I beni sono conformi con quanto indicato nella documentazione allegata alla Concessione Edilizia n°90/99 del 14.3.1991 e successive varianti (vedasi all. 13); nel corso delle operazioni di accesso agli atti, lo scrivente ha potuto appurare che a tutt'oggi il Comune non ha rilasciato la Certificazione di Abitabilità, in quanto non risulta completata la documentazione richiesta nella fase istruttoria (vedasi all. 14).

Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme con quanto indicato nelle schede catastali all. 2 e 4.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle 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 come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente lorda <u>circa</u>
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	83,57	100%	83,57
Balcone	Sup. lorda di pavimento	9,80	20%	1,96
Cantina	Sup. lorda di pavimento	6,00	30%	1,80

Totale	Sup. lorda di pavimento			87,33
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	11,96	100%	11,96

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Calcolo piena proprietà

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 ed alla consultazione prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2022 nonché da conoscenze personali nel settore.

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.

Per quanto concerne l'abitazione è stato calcolato un valore pari a € 2.000, in merito ai costi di eliminazione delle infiltrazioni riscontrate tra la tramezzatura compresa tra uno dei bagni e la camera da letto.

Inoltre, relativamente all'autorimessa, come parametro valutativo di riferimento è stato individuato quello a corpo relativo a box di consistenza pari a mq. 13,50, tale per cui, il valore unitario è pari a €/mq. 1.037,04.

Calcolo Proprietà superficaria

Con riferimento ai criteri estimativi, il calcolo della proprietà superficaria è stato ricavato con il criterio della capitalizzazione del reddito, la cui formula è la seguente:

$$Vps = Ru * (qn - 1) / rqn$$

Dove:

Vps = Valutazione proprietà superficaria

Ru = reddito medio annuo di locazione al netto delle spese.

Dalla consultazione dei prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia così come da indagini eseguite dallo scrivente presso operatori del settore locali, si è potuto accertare che il valore di locazione medio annuo delle abitazioni è pari a € 7.800 e quello delle autorimesse è pari a € 1.000.

n = anni restanti di durata del diritto superficario pertanto 58, in quanto, come indicato anche nell'atto di assegnazione (all. *) i beni hanno un diritto superficario di 90 anni a partire dalla sottoscrizione della convenzione, pertanto dal 6 novembre 1991.

r = saggio di interesse calcolato con il rapporto tra Reddito medio annuo e valore di mercato del beni.

q = (1 + r) montante per la capitalizzazione del reddito

Con riferimento al valore dell'appartamento verrà detratto il costo delle opere di ripristino del vizio riscontrato in coincidenza della tramezzatura posta tra uno dei bagno e la camera da letto.

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.

Verranno, infine, detratte le spese condominiali insolute ex art.63 disp. att. c.c. indicate nella comunicazione dell'Amministratore (all. *), pari a € 3.355,04 relative ai due beni.

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 2022 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022.
- Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2022.

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 immobili

Appartamento

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 87,33 x 1.600 €/mq = € 192.126

Autorimessa

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 11,96 x 1.037,04 €/mq = € 12.403,00

9.4 Calcolo Proprietà superficaria

Richiamando la formula già predetta si desume quanto segue:

$$Vps = Ru * (qn - 1)/rqn$$

9.4.1 Appartamento

Vps (appartamento) = Valutazione proprietà superficaria

Ru = reddito medio annuo di locazione al netto delle spese.

Dalla consultazione dei prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia così come da indagini eseguite dallo scrivente presso operatori del settore locali, si è potuto accertare che il valore di locazione medio annuo delle abitazioni è pari a € 7.800.

n = anni restanti di durata del diritto superficario pertanto 58.

r = saggio di interesse calcolato con il rapporto tra Reddito medio annuo e Valore di mercato del beni, tale per cui:

$r = Ru/Valore\ appartamento = €\ 7.800 / €\ 192.126 = 0,041 \rightarrow 4,1\%$

q = $(1 + r)$ montante per la capitalizzazione del reddito

L'applicazione della formula agli anni predefiniti determina quanto segue:

Vps (appartamento): € 7.800 x 22,0184 = € 171.744

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.

- € 8.587,20

- Spese eliminazione vizi riscontrati - € 2.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.156,80

Arrotondato a € **162.000,00 (centosessantaduemila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta del diritto superficario dell'appartamento esecutato nello stato in cui si trova.

* * * *

9.4.2 Autorimessa

$$\text{Vps (appartamento)} = Ru * (qn - 1)/rqn$$

Vps = Valutazione proprietà superficaria

Ru = reddito medio annuo di locazione al netto delle spese.

Dalla consultazione dei prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia così come da indagini eseguite dallo scrivente presso operatori del settore locali, si è potuto accertare che il valore di locazione medio annuo delle abitazioni è pari a € 1.000.

n = anni restanti di durata del diritto superficario pertanto 58.

r = saggio di interesse calcolato con il rapporto tra Reddito medio annuo e Valore di mercato del beni, tale per cui:

$$r = Ru/Valore appartamento = € 1.000 / € 12.403,00 = 0,081 \rightarrow 8,1\%$$

q = (1+ r) montante per la capitalizzazione del reddito

L'applicazione della formula agli anni predefiniti determina quanto segue:

$$\text{Vps (appartamento): } € 1.000 \times 12,2108 = € 12.211$$

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.

- € 610,55

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 11.600,45

Arrotondato a € **12.000,00 (dodicimila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta del diritto superficario dell'autorimessa esecutata nello stato in cui si trova.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza nel procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

* * * *

9.6 Stima proprietà superficaria del compendio dei beni

Per quanto sopra rappresentato, considerato che l'autorimessa è gravata da diritta di pertinenzialità, così come per convenienza commerciale, è maggiormente appetibile la vendita in un unico lotto dei due beni, se ne desume che l'intero compendio dei beni abbia il seguente valore del diritto di proprietà superficaria:

$$€ 162.000 + € 12.000 = € 174.000$$

Infine dovranno essere detratte al valore del compendio dei beni le spese insolute ex art.63 disp. att. c.c. ex art.63 disp. att. c.c. comunicate dall'Amministratore e pari a € 3.355,04, tale per cui:

€ 174.000 - € 3.355,04 = € 170.644,96 arrotondato a € **171.000 (centoseffantunomila euro)** che rappresenta il valore dell'intera proprietà superficaria dei due beni.

9.7 Stima quote proprietà superficaria





Milano, 4.4.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura fg. 1 mappale 324 sub. 17(apartamento);
- 2- Scheda catastale del 18.11.1994 protocollo n. 29056 (appartamento);
- 3- Visura fg. 1 mappale 324 sub. 22(autorimessa);
- 4- Scheda catastale del 18.11.1994 protocollo n. 29056 (autorimessa);
- 5- Foto aerea;
- 6- Allegati fotografici esterni;
- 7- Allegati fotografici interni;
- 8- Attestato Prestazione Energetica;
- 9- Visura ipotecaria;
- 10- Atto provenienza;

- 
- 12- Comunicazione Amministratore Condomini;
 - 13- Estratti titolo edilizio;
 - 14- Comunicazione di non rilascio di Certificato di Abitabilità;
 - 15- Istanza di liquidazione Perito Estimatore (depositata separatamente nel fascicolo telematico come "atto non codificato").