

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 870/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Presidente dott.ssa M. GALIOTO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Milano

via Giovanni Terruggia n.1 (già via dei Conti Biglia)



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 Giovanni Terruggia n.1  
Categoria: C1 [Negozi e botteghe]  
Dati Catastali: foglio76 particella 88 subalterno 2  
Via Giovanni Terruggia n.1, piano T

### Stato occupativo

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato con contratto di locazione del 1.10.2015 e registrato presso U.T. di Rho al n°3456 serie 3T il 9.10.2015 (all. 1) a far tempo dal 1.10.2015 fino al 30.1.2021 con rinnovo tacito per sei anni.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 57.000,00 (cinquantasettemila euro)  
da occupato: € 46.000 (quarantaseimila euro)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.0 Descrizione del bene

In Comune di Milano, via Terruggia n.1 già via dei Conti Biglia, negozio di una luce, composto da due locali e bagno; parte di un locale è soppalcata.

### 1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà dell'immobile di

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

Intestati:  
dati identificativi: **foglio 76 particella 88 subalterno 2**  
dati classamento: cat. C/1, classe 7, cons. 31 mq. Sup. cat. 43, rend. € 541,14 (all.2)  
Indirizzo: Giovanni Terruggia n.1, piano T  
Dati derivanti da: scheda catastale del 29.4.1943 (all. 3).

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

Via Terruggia, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

## 2 DESCRIZIONE 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.

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale ovest e autostrade poste a nord-ovest,

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

Edificio di tre di piani fuori terra quale corpo di fabbrica che delimita una corte comune.

- struttura: c.a. e tamponamento in mattoni con intonaco tinteggiato e modanature marcapiano e decorative delle aperture;
- copertura: due falde inclinate rivestite con manto di tegole in laterizio;
- balconi: ballatoio di distribuzione sul cortile interno.
- cortile comune: piantumato
- condizioni generali dello stabile: discrete;

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

Negoziato di una luce, composto da due locali e bagno; parte di un locale è soppalcata.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate e parte dei locali suddivisi con pareti mobili;
- pavimenti: piastrelle e bagno con marmette di calcestruzzo e pareti con piastrelle di ceramica;
- porta d'accesso: serramento in ferro con specchiatura di vetro su fronte strada e posta in legno su cortile comune;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: no;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, e vasca corta.
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,90 circa e parte soppalcata 1,70 circa;
- condizioni generali dell'immobile: discrete.

## **2.4. Breve descrizione della zona (vedasi foto aerea all.4)**

Il bene in oggetto è ubicato in una zona periferica di Milano. Il tessuto urbano è contraddistinto da presenza di nuove edificazioni e di vecchi edifici a corte realizzati all'inizio del secolo scorso.

## **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta certificazione.

## **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

Non risulta certificazione.

# **3 STATO OCCUPATIVO**

## **3.1. Detenzione del bene**

Al sopralluogo eseguito di concerto con il Custode Giudiziario nominato, si è potuto appurare che il bene è occupato con contratto di locazione del 1.10.2015 e registrato presso U.T. di Rho al n°3456 serie 3T il 9.10.2015 (all. 1) a far tempo dal 1.10.2015 fino al 30.1.2021 con rinnovo tacito per sei anni.



## 4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale in atti redatta dal Notaio Stefano Giuriani, 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 1/2 del bene per successione ultraventennale, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 5835/4540 part. del 5.2.1990 (non disponibile in formato elettronico) e testamento olografo registrato a Milano il 16.10.1986 n. 16520 serie 1° con successiva riunione di usufrutto per morte della madre

Altresì, ha acquisito la restante parte di 1/2 del bene per successione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano al n° 66737/39770 part. del 25.8.2004.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **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**

Nessuna

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

- Iscrizione  
-ipoteca giudiziale
- Pignoramenti

- 1)
- 2)

## 6 CONDOMINIO

### 6.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministratore del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 800 (vedasi all.9).



Altresì dalla medesima comunicazione all.9, risultano spese insolute pari a € 4.718,45.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile 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

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1 Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune:

A seguito dell'Accesso Atti preso il Comune di Milano, si è potuto accertare il bene, quale parte del fabbricato, è stato realizzato a seguito di Nulla Osta del 2.4.1929 n.29315/5584/1929 e Licenza di Abitabilità n.350 del 15.3.1930 (all. 10).

### Conformità edilizia:

Nel corso delle operazioni peritali, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto indicato nelle planimetrie afferenti al predetto titolo edilizio all. 10, lo scrivente ha potuto accertare che parte dell'immobile risulta abusivamente sopalcata e che tali difformità non rispondono alle normative igienico-sanitarie vigenti, tali per cui si dovrà provvedere alla rimozione con costi stimabili in € 2.000 circa.

Nel contempo, lo scrivente ha potuto accertare difformità distribuite interne dal confronto con il titolo edilizio originario, che presumibilmente potranno essere sanati per "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 a titolo oblativo, oltre a spese tecniche per un totale di € 2.000 (comprensivi di spese tecniche).

### 7.2 Conformità catastale

Al sopralluogo e dal confronto con il titolo edilizio, l'immobile risultava difforme con quanto indicato nella scheda catastale del 29.4.1943 (all. 3). Altresì, con riferimento alla visura catastale all.2, non sono aggiornati gli intestatari del bene. Pertanto l'ipotetico acquirente dovrà predisporre una comunicazione DOCFA e una scheda di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 500.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità riferita alla parte di proprietà oggetto di regolare titolo edilizio, 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 circa
Negozi	Sup. lorda di pavimento	42,00	100%	42,00

## 8 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 ed alla consultazione prezzi indicati dal CAAM (Collegio Agenti e Affari in Mediazione) di Milano e Provincia riferiti al II semestre 2021 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.

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.

Al predetto valore calcolato, verranno detratti costi di demolizione del soppalco (€ 3.000), di sanatoria delle difformità riscontrate (€ 2.500) e di aggiornamento catastale (€ 500), per un totale di € 6.000.

Verranno altresì detratte le spese insolute pari a € 4.718,45 così come evidenziato e comunicato dall'Amministrazione condominiale (all. 9).

Lo scrivente ritiene di dover valutare il bene sia libero che occupato, con contratto opponibile alla procedura, tale per cui al valore di stato libero, viene applicato un coefficiente di riduzione pari al 20% in considerazione dell'efficacia e durata del contratto di locazione in essere.

\* \* \* \*

Con riferimento al contratto di locazione si specifica che, i valori di locazione dei negozi in zona periferica non aderente a vie commerciali indicati nel Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. e relativi al 2° semestre 2021, sono indicativamente pari a €/mq. 76, da cui, in base alla consistenza di mq.42, se ne desume che il valore di locazione annuo è pari a: €/mq. 76 x mq.42 = € 3.192, inferiore rispetto a quello indicato nel contratto di locazione in essere (all. 1).

## **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 2021 - TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021.
- Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2021.

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**

### Valore libero

Con riferimento alla consistenza del bene, se ne desume:

mq. 42,00 x 1.700 €/mq = € 71.400

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. - € 3.570,00

- Spese di demolizione, sanatoria e regolarizzazione catastale - € 6.000,00

- Spese condominiali insolute - € 4.718,45

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.111,55

Arrotondato a **€ 57.000,00 (cinquantasettemila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato libero nello stato in cui si trova.

#### Valore occupato

Così come precedentemente indicato, in ragione dello stato occupativo viene applicato un coefficiente di riduzione del 20% al valore di mercato, tale per cui:

€ 57.000 - 20% = € 45.600

Arrotondato a **€ 46.000,00 (quarantaseimila euro)** che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato occupato 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.

Milano, 21.2.2022

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

