

TRIBUNALE DI MILANO

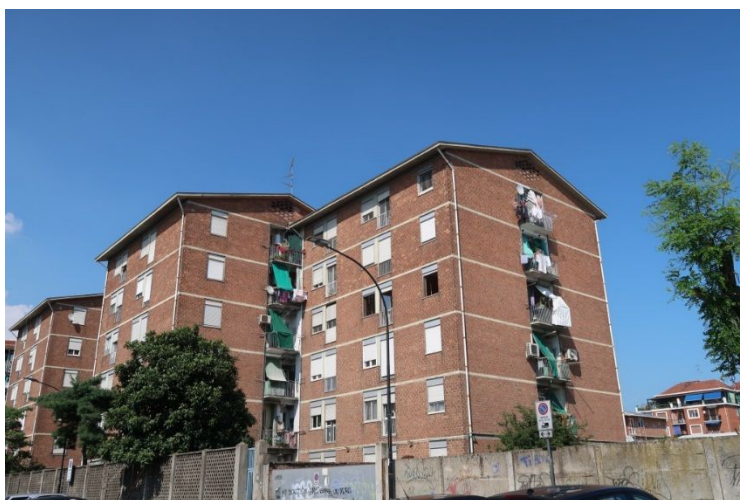
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 359/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate - Via Dante 5



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Segrate (MI) Via Dante n. 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico] e C2 [Cantina]

Dati Catastali: foglio 40, particella 42, subalterno 19 per appartamento e subalterno 152 per cantina

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 59.000,00

da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Segrate (MI), Via Dante n. 5 (ex Strada Rivoltana n. 65), appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto della scala F, composto da due locali oltre servizi con annesso vano di cantina posto al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di mos nata nelle (per la quota di 1/2), codice fiscale per la quota di 1/2), codice fiscale e di celibe.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate (MI) come segue:

Intestati: Proprietà 1/2 e Proprietà 1/2

dati identificativi per appartamento: fg. 40, part. 42, sub. 19

dati classamento: categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita catastale € 216,91

Indirizzo: Via Rivoltana n. 65 piano 4

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 17/12/2004, protocollo n. MI0855083 in atti dal 17/12/2004, variazione di classamento (n. 103363.1/2004)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 17/12/2003, protocollo n. 959390 in atti dal 17/12/2003, diversa distribuzione degli spazi interni (n. 69092.1/2003)
- Variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

dati identificativi per cantina: fg. 40, part. 42, sub. 152

dati classamento: categoria C/2, Classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita catastale € 5,27

Indirizzo: Via Rivoltana n. 65 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Classamento del 31/12/1999 in atti dal 21/01/2000 classamento art. 14, comma 13,



legge 449/97 (n. D15126/211/1999)

- Variazione del 14/04/1986 in dati dal 18/07/1994, frazionamento (n. 45616.1/1986).

1.4. Coerenze

dell'appartamento da ovest: appartamento proprietà di terzi scala E e cortile, appartamento proprietà di terzi scala F e pianerottolo, pianerottolo ed appartamento di terzi scala F, appartamento di terzi scala F e cortile.

della cantina: terrapieno sottostante il cortile su due lati, corridoio cantine e cantina proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nulla da evidenziare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Segrate (MI), località Novegro

Fascia/zona: periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili / economiche

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: idroscalo, negozi di quartiere, ristoranti, parco di Novegro, campo sportivo di Novegro, farmacia, scuola superiore.

Principali collegamenti pubblici: linea 73, 923

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza dalla strada Rivoltana e dall'aeroporto di Linate

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1956

- struttura: c.a. e mattoni con solai in laterizio e travi in c.a.
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano
- accesso: portoncino in legno e vetri
- scala interna: a rampe parallele con pianerottoli in graniglia di cemento
- ascensore: non presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto composta da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

Un vano cantina al piano seminterrato.



Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile interno
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nel cucinotto
- pavimenti: in ceramica
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa / acciaio non funzionante: l'esecutata ha dichiarato che l'impianto centralizzato non è più funzionante in quanto distaccato dal condominio. Possibilità di realizzare l'impianto autonomo
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno murale elettrico posto sul balcone
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Cantina:

Non visionata internamente. L'esecutata ha dichiarato di non avere le chiavi e lo scrivente è riuscito a scattare delle foto dell'interno della cantina attraverso lo spazio sovrastante la porta d'ingresso.

- porta d'accesso: in lamiera
- pareti e plafone: in blocchetti di cls e intonaco rustico.

2.4. Breve descrizione della zona

Novegro è una frazione del comune di Segrate, posta in prossimità dell'idroscalo e dell'aeroporto di Linate. La zona è periferica ma dispone di un parco pubblico, di un campo da calcio e di una scuola secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'esecutata era presente ed ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

_____ nato nelle _____ codice fiscale _____
 _____ nata nelle _____ codice fiscale _____ proprietà per la
 quota di ½ ciascuno dal 03/12/2004, in torza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.
 Massimo Napolitano di Melegnano in data 03/12/2004, rep. nn. 49943/26460 trascritto a Milano
 2 in data 09/12/2004, ai nn. 177466/92950.

Venditori.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____ nato a _____ il
 _____ codice fiscale _____ per acquisto con atto in autentica Notaio
 Paolo Sala di Milano in data 26/02/1999, rep. Nn. 164253/12828, trascritto a Milano 2 il
 18/03/1999 ai nn. 23433/16580. Venditore
 _____ codice fiscale _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate alla data del 15/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile alla data del 2/08/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- **Misure Penali**

nn

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nn



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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 09/12/2004 ai nn. 177467/41954, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa, con sede in Padova e domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Pavia 2/a, codice fiscale 02691680280, contr

importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 135.000,00 di capitale.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/03/2020, rep. 5767, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 il 10/07/2020, ai nn. 72498/44994, contro

codice fiscale il
 codice fiscale per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526.

- **Altre trascrizioni**

nn

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dall'Avvocato Paolo Licchi con sede in Milano, Via Lucania n. 3 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 8,0600

Millesimi di gestione: 8,2100

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue medie di gestione immobile: € 1.200,00. =

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.657,00.

Cause in corso: presenti dei pignoramenti immobiliari per morosità.

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate dall'amministratore

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.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da evidenziare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di perizia risulta classificato dal vigente Piano di governo del territorio del Comune di Segrate in zona B, ambiti prevalentemente residenziali.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Segrate (MI):

- Nulla osta per costruire n. 5 fabbricati del 27/12/1955 P.E. n. 66/1955 e successive varianti. Abitabilità del 29.01.1957.
- Concessione edilizia n. 18693 del 31.10.1984 per costruzione di tavolati al piano cantine e relative porte di ingresso in lamiera (formazione di cantine)
- Denuncia inizio attività del 20.04.1999 prot. 18279 per modifiche interne all'alloggio.
- Integrazioni alla D.I.A. del 13.05.1999 prot. 23432
- Collaudo finale alla D.I.A. del 15.09.2000 prot. 37632

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla D.I.A. del 20.04.1999 ultima pratica edilizia agli atti degli uffici comunali. La cantina è conforme alla Concessione edilizia del 1984, ultima pratica edilizia agli atti comunali presentata per le cantine.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla ultima planimetria catastale agli atti e così anche la cantina.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,3	100%	52,3
balconi	mq.	2,0	30%	0,6
cantina	mq.	3,5	25%	0,9
		57,7		53,7
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Segrate

Fascia/Zona: Periferica

Abitazione di tipo economica in stato ottima

Valore mercato prezzo min. 1300,00 / prezzo max. 1650,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,60 / prezzo max. 5,90 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano e provincia

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: periferica

Abitazioni vecchie o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1450,00/ prezzo max. 1800,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: annuncio pubblicitario pubblicato su immobiliare.it "Vendita alloggio completamente ristrutturato in Via dante n. 5, Segrate di mq 54,00 ad euro 75.000,00".



9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	54,0	€ 1.200,00	€ 64.800,00
				€ 64.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO	€ 64.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.240,00
• spese condominiali medie annue computate per l'anno in corso e anno precedente alla vendita (biennio)	-€ 2.400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 59.160,00
arrotondato	€ 59.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

Segrate (MI), via Dante Alighieri n. 5 scala F piano: 4° foglio 40 particella 42 subalterno 19 - 152	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 59.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nn

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, 4/08/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 7 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 8 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 02/08/2021 (n. 8 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento condominiale (n. 36 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 119 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

