

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1253/2020

promossa da: **Leviticus SPV Srl**

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/10/2021 h: 10.00**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Padova 65



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

e-mail: 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 Milano Via Padova n. 65

Categoria: A5 [Abitazione ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 235, particella 141, subalterno 34.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato senza titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero, al netto delle decurtazioni: € 55.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento di due locali al piano terzo)

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

In Comune di Milano (MI), Via Padova n. 65, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da due locali con diritto all'uso del servizio sul ballatoio comune.

(Nel regolamento condominiale è precisato che la latrina al 3° piano è comune alle unità immobiliari n. 34-35).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] nata nelle [REDACTED] nubile all'atto dell'acquisto.

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

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 235, part. 141, sub. 34**

dati classamento: Zona censuaria 2, Categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2 vani, superficie catastale 48 mq, rendita catastale € 222,08

Indirizzo: Via Padova n. 65, piano 3

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario
- Variazione nel classamento del 01/07/1981 in atti dal 19/10/1999 (n. 6609.3/1981)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: altro appartamento, Via Padova, altro appartamento, ballatoio comune.

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 Milano

Fascia/zona: periferica /Maggiolina, Parco trotter, Leoncavallo

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: negozi, supermercati, farmacia, asili, mercati rionali, strutture sportive comunali

Principali collegamenti pubblici: autobus di collegamento alla città di Milano e fermata MM Pasteur

Collegamento alla rete autostradale: viale Monza – Tangenziale Milano est 51

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a ballatoio di cinque piani fuori terra, costruito alla fine degli anni '40, composto da negozi al piano terra e abitazioni nei piani sovrastanti.

- struttura: muratura di mattoni
- tetto: struttura e copertura in legno e tegole
- facciate: intonacata a civile e tinteggiata
- accesso: portone in ferro
- scala interna di accesso ai ballatoi: a rampe parallele con gradini in pietra
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti / scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione ultrapopolare con altezza di metri 3,00, posta al piano terzo, composta da due locali, bagno e un piccolo balcone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in legno tipo parquet e ceramica
- infissi esterni: in alluminio con vetri singoli e persiane in legno
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: non presente



- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti / scarse.

2.4. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-00984/13 del 29/03/2013 classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 38,32 kWh/m²a.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica è stata consegnata dall'Amministratore ed allegata alla presente perizia. Il giudizio finale del certificato è positivo ma con le seguenti prescrizioni: "provvedere agli interventi di manutenzione straordinaria per le facciate, le scale (sistemazione danneggiamenti e posizionamento di profili in acciaio di sostegno ai gradini in pietra) e posizionamento del profilo in acciaio in corrispondenza della trave di copertura sul pianerottolo del piano quarto".

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetti terzi privi di contratti di locazione o altro titolo legittimo.

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 (cfr allegato).

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 06/10/2004, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe De Rosa, in data 06/10/2004, rep. nn. 15140/10256, trascritto a Milano 1 in data 13/10/2004, ai nn. 81777/50464.

Venditore: ██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ il



[redacted] di [redacted]
 (FG) il [redacted] nata a [redacted]
 Gargano (FG) il [redacted] di [redacted]
 nata a [redacted] codice fiscale [redacted]

- Con atto a rogito Notaio Sessa Giovanni Giuseppe di Milano (MI) in data 20/10/2000, rep. N. 249552, trascritto il 30/10/2000 ai nn. 54644/36880, i Sigg. [redacted] hanno venduto a [redacted] nato in [redacted] codice fiscale [redacted], il bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro di San Donato Milanese (MI) in data 30/06/2004, rep. N. 24371/3007, trascritto il 19/07/2004, ai nn. 54276/30825, il Sig. [redacted] codice fiscale [redacted] ha venduto a [redacted] codice fiscale [redacted] il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone alla data del 18/12/2000, 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 18/07/2021 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

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 13/10/2004 ai nn. 81778/16444 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio De Rosa Giuseppe in data 06/10/2004, rep. 15141, a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. Arl, con sede in Milano, codice fiscale 00715120150, contro [REDACTED]

[REDACTED] e contro A [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca. Importo ipoteca € 300.000,00, di cui € 150.000,00 di capitale, durata del vincolo 24 anni e 11 mesi.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/11/2009, rep. 50 Ufficiale Giudiziario, trascritto il 28/01/2010, ai nn. 5074/3268, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED] Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

Pignoramento del 20/11/2020, rep. 15001 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, trascritto il 16/12/2020, ai nn. 83340/54366, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Leviticus SPV Srl, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000. Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Bisceglia con sede in Milano, Via Medeghino n. 3, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nn

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 750,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.505,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nulla è stato segnalato dall'Amministratore

Cause in corso: nessuna

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

nn

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 967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso gli archivi e gli uffici interessati, come dichiarato dal responsabile dell'area sportello unico per l'edilizia del Comune di Milano (cfr allegato); lo stesso ha inoltre precisato che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Greco Milanese. Negli archivi comunali online, lo scrivente ha rinvenuto il rilascio di una licenza edilizia per il piano quarto, documento che attesta che l'intero stabile esisteva come costruzione già nel 1949. Nessuna agibilità è stata rinvenuta per l'immobile oggetto di procedura.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale agli atti depositata presso gli uffici catastali in data 1/07/1981.

Gli abusi consistono nella costruzione di un bagno nel locale cucina in assenza di alcuna autorizzazione edilizia.

Le opere non sono sanabili in quanto il bagno non è disimpegnato dalla cucina ed il bagno ha annesso completamente la finestra presente nel locale cucina che di conseguenza senza la finestra non ha più verificati i rapporti aeroilluminanti.

Il bagno deve essere demolito e ricostruito nel locale camera da letto, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti. I costi stimati per la demolizione e la ricostruzione del bagno, inclusi di costi tecnici per la presentazione di una pratica edilizia per mezzo di tecnico abilitato, potrebbero essere complessivamente stimati in euro 15.000,00.

Nell'atto di provenienza viene indicato che l'immobile oggetto di procedura si compone di due locali con diritto all'uso del servizio sul ballatoio comune. In sede di sopralluogo l'ex bagno posto sul ballatoio era chiuso con lucchetto e non accessibile. L'amministratore di condominio, interpellato sul tema, ha dichiarato che nulla è stato deliberato in merito al diritto all'uso dell'ex bagno, e nel regolamento condominiale è precisato che la latrina al 3° piano è comune alle unità immobiliari n. 34-35.

7.3. Conformità catastale

La redazione di una nuova planimetria catastale dopo la realizzazione del nuovo bagno comporta costi tecnici e catastali stimati in euro 500,00.

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.	44,4	100%	44,4
balconi	mq.	1,4	30%	0,4
		45,7		44,8
		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: 1° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Valore mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, prezzo min. 1550,00 / prezzo max. 2050,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,4 / prezzo max. 7,00 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano, Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Milano

Zona: settore Nord / Padova - Palmanova

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare, prezzo min. 2000,00 / prezzo max. 2400,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 480,00 / prezzo max. 650,00 (Euro/mq/anno)



9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione ultraeconomica	A5	45,0	€ 1.700,00	€ 76.500,00
				€ 76.500,00

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	€ 76.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.825,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 15.500,00
• decurtazione ultimo biennio spese condominiali	-€ 1.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 57.175,00
arrotondato	€ 55.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

Milano, via Padova n. 65, piano: terzo foglio 235 particella 141 subalterno 34	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	nn
<p>_____</p> <p>Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura</p>	

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

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

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, 25 Luglio 2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 7 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 4 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 19/07/2021 (n. 4 fogli)
7. Regolamento di condominio (n. 10 fogli)
8. Certificato di idoneità statica (n. 53 fogli)
9. Attestato di prestazione energetica (n. 2 fogli)
10. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
11. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
12. Richiesta di accesso agli atti edilizi e dichiarazione del Comune di Milano di di atti di fabbrica irreperibili (n. 2 fogli)
13. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
14. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente

