

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 46/2019

promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Segrate (MI) via Pascoli n. 43



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 Pascoli n. 43

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico], piano rialzato (terra catastale)

Dati Catastali: foglio 47, particella 84, subalterno 713

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: € 76.500,00

LOTTO UNICO

Appartamento al piano rialzato (terra catastale)

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

In Comune di Segrate (MI), Via Giovanni Pascoli n. 43, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto soggiorno con angolo cottura, camera con ripostiglio, e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile (sub. 713) di xxxxxxxxxxxxxx.

N.B. L'esecutato è proprietario anche di una cantina identificata catastalmente con il subalterno 716 posta al piano interrato dello stabile di Via Pascoli n. 43 – Segrate (MI), cantina che non è stata oggetto di pignoramento.

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

Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 47, part. 84, sub. 713**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq, rendita catastale € 263,39.

Indirizzo: Via Giovanni Pascoli n. 43, piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 28/02/2018, protocollo n. MI0089552 in atti dal 28/02/2018 derivante da aggiornamento ANSC (n. 28018.1/2018)
- Variazione toponomastica del 15/07/2016, protocollo n. MI0378152 in atti dal 15/07/2016 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 139118.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento dal 17/09/2004, protocollo n. MI0581145 in atti dal 17/09/2004, variazione di classamento (n. 71619.1/2004)
- Frazionamento e fusione del 21/01/20036, protocollo n. 41400 in atti dal 21/01/2003, frazionamento e fusione (n. 3073.1/2003).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento proprietà di terzi, Via Pascoli, parti comuni su due lati.

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), frazione di Novegro

Fascia/zona: periferica /Periferia, Idroscalo - Novegro

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

Servizi offerti dalla zona: a breve distanza aeroporto di Linate

Principali collegamenti pubblici: a breve distanza dalla costruenda MM 4, a 300 mt fermata autobus 923 per ospedale Raffaele e Autobus 38 per piazzale Susa Milano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri tangenziali

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra costruito tra il 1957 ed il 1958

- struttura: c.a. e muratura e solai in laterizio armato
- facciata: intonacate a civile con listelli pietra
- accesso: portoncino in alluminio
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente ma esterno al fabbricato
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato (terra catastale), composta da disimpegno d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera con ripostiglio ed un bagno.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su via Pascoli
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cottura
- pavimenti: in ceramica di monocottura o similare in tutti i locali
- infissi esterni: in legno e vetri singoli con serrande in ferro
- porta d'accesso: in legno non di sicurezza
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: presente con macchine a split
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buono stato.

2.4. Breve descrizione della zona

Contesto periferico posto nella zona di Novegro ed in prossimità dell'idroscalo con scarsi servizi nelle immediate vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nulla è stato rinvenuto.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/08/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà per la quota di 1/1 dal 28/03/82003, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Francesca Testa di Milano in data 28/03/2003, rep nn. 90214, trascritto a Milano 2 in data 03/04/2003, ai nn. 54618/35078.

Venditore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene nella sua precedente identificazione a parte di più ampia consistenza alla particella 84, subalterni 2 e 3 del foglio 47, era di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (dichiarazione registrata a Milano con denuncia n. 11943 volume n. 97, trascritta a Milano 2 l'11/01/2001 ai nn. 3281/2322), lasciando a succedergli in forza di testamento olografo pubblicato con verbale del 07/05/1997 del Notaio Egidio Lorenzi di Milano, rep. nn. 64371/4978, trascritto a Milano 2 il 30/12/1997 ai nn. 99743/72867, quale erede, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intera piena proprietà degli immobili allora identificati a parte di più ampia consistenza alla particella 84, subalterno 503 del foglio 47 del Catasto Fabbricati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Francesca Lavezza Notaio in Milano alla data del 20/03/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile alla data del 02/09/2021 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:

La relazione notarile agli atti riporta erroneamente che anche la cantina di proprietà dell'esecutato è stata oggetto di pignoramento, ma dalle verifiche effettuate si evince che il subalterno 716 (cantina) non è stato oggetto di pignoramento.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03/04/2003 ai nn. 54619/9323, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Francesca Testa di Milano in data 28/03/2003, rep. n. 90215, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario Via Pantano n. 13 Milano, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, durata 30 anni.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento 713 e sul subalterno 716 cantina non oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/12/2018, rep. 42485/29028 Tribunale di Milano, trascritto il 22/02/2019, ai nn. 22154/14756, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Grava solo sull'appartamento identificato catastalmente con il subalterno 713.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non forniti

Millesimi di riscaldamento: non ricorre il caso

6.1. Spese di gestione condominiale per l'immobile oggetto di procedura (cfr allegato)

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

Spese ordinarie preventivo 2021/2022: € 1.125,87

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- gestione 2019/2020 € 826,07
- gestione 2020/2021 € 1.184,74

Alla data di perizia l'amministratrice dichiara che non vi sono rate straordinari emesse già scadute.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: è stato deliberato l'ecobonus come dichiarato dall'amministratrice ma alla data odierna senza l'emissione ancora di alcuna rata.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna segnalazione dall'amministratrice dello stabile

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 1967.

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

- Nulla osta n. 42/1957 del 26.10.1957, per la costruzione di un capannone e palazzina per uffici e abitazione
- Autorizzazione di Abitabilità n. 42/1957 del 1.12.1959
- Concessione in sanatoria del 23 luglio 1998 n. 1411785 (con rilascio contestuale abitabilità) per cambio di destinazione con opere edilizie
- Denuncia di inizio attività del 24.05.2002 n. 24191 per cambio di destinazione d'uso, frazionamento di unità e modifiche interne e successiva variante del 5.12.2002 n. 56139
- Collaudo e fine lavori del 27.01.2003 n. 6045
- Richiesta di abitabilità del 8.04.2001 prot. 16853. Lo scrivente non ha rinvenuto nel fascicolo edilizio alcuna ulteriore richiesta di integrazione o di eventuali dinieghi da parte dell'ufficio tecnico del comune di Segrate e suppone pertanto che, essendo trascorsi i termini per la formazione del silenzio assenso, l'abitabilità possa ritenersi così attestata.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo non si sono rilevate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'ufficio comunale di Segrate.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo non si sono rilevate difformità tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale depositata all'ufficio catasto e agli atti.

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.	48,8	100%	48,8
		48,8		48,8
		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: 2° semestre 2020

Comune: Segrate (MI)

Fascia/Zona: Periferica/Periferia-Idroscalo-Novegro

Microzona catastale D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

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)

Abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.850,00 / prezzo max. 2.350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,00 / prezzo max. 8,60 (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO – LISTINO WEB PREZZI DEGLI IMMOBILI

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: PERIFERIA

Appartamenti recenti, ristrutturati

valore di compravendita prezzo min. 2.300,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 100,00 / prezzo max. 115,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo o in vendita: annuncio di vendita nello stesso stabile di via Pascoli 43, di immobile di mq 73,00 in ottimo stato posto al piano rialzato – (richiesta di euro 160.000,00)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	49,0	€ 2.000,00	€ 98.000,00
				€ 98.000,00

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	€ 98.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.900,00
•	
Spese condominiali ordinarie dell'ultimo biennio :	-€ 2.400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 90.700,00
arrotondato	€ 90.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 76.500,00

Segrate (MI) via Pascoli n.43 piano: rialzato foglio 47 particella 84 subalterno 713	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 90.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 76.500,00
_____ 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

Nessuna criticità ostativa alla vendita

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, 03/09/2021

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 8 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. 11 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 03/09/2021 (n. 6 fogli)
7. Pratiche edilizie (n. 206 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
9. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
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