

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 261/2021

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21/09/2022 ore 10:00**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Brivio n. 6



Appartamento al p. rialzato e vano di cantina

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 Milano via Brivio n. 6, Milano

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 125, particella 228, subalterno 17

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi con titolo opponibile

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione opponibile rinnovato sino al 30.09.2024

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 100.000,00

da occupato: € 85.000,00

LOTTO UNICO

Milano, Via Brivio n. 6, Milano

(Appartamento al piano rialzato, con vano di cantina al piano seminterrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano Via Brivio n. 6, scala F, appartamento ad uso abitazione, distinto con numero interno n. 56, posto al piano rialzato, (catastalmente piano terra) composto da due locali oltre servizi e balconi e un vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Intestati:

Proprietà **1/1**, in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 125, part. 228, sub. 17**

dati classamento: cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, sup. catastale 57,00 mq, rendita € 408,84

Indirizzo: Via Console Marcello n. 40, piano S1-T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 18/04/1989

1.4. Coerenze

dell'appartamento: vano scala e appartamento di terzi, area comune, appartamento di terzi, area comune

del vano di cantina int. 56: area comune e cantina di terzi, corridoio comune, cantina 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 Milano

Fascia/zona: periferica /Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata

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: supermercati, farmacie, scuole elementari, medie e superiori, parco Giovanni Testori, breve distanza politecnico di Milano

Principali collegamenti pubblici: di superficie tram 12-19 e bus 57

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza da imbocchi A8 e E64

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile è ubicato nella scala F, all'interno del supercondominio Console Marcello 36,38/ Brivio 6. Il Supercondominio si compone di diversi fabbricati con giardino, riscaldamento e altri beni comuni. Il complesso è stato edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari alla fine degli anni '50 e dato in locazione. Nel corso degli anni, l'Aler ha poi consentito agli occupanti di poter acquistare gli alloggi.

Il fabbricato F, si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è così composto:

- struttura: pilastri e travi in c.a. con solai in travetti armati e laterizio
- tetto: legno e tegole
- muratura esterna: in laterizio
- facciate: intonacata a civile e tinteggiata, oltre ad uno zoccolo in marmo travertino
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe in c.a. con gradini rivesti in marmo e pianerottoli in bollettonato o tipo palladiana
- ascensore: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti
- portineria: non presente

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano rialzato, composta da un disimpegno d'ingresso, una camera con un balconcino, un soggiorno con balcone, una cucina con ripostiglio ed un bagno.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina

- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo in tutti locali
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler a gas
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: stato originario.

Vano cantina:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: in cemento grezzo
- presa di corrente: interna

2.4. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-036918/12 del 9/05/2013 classe Energetica " G " con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 288,03 kWh/m²a.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Il fabbricato non è in possesso di certificazione di idoneità statica, ma nell'accesso agli atti di fabbrica, presso l'archivio del comune di Milano si è rinvenuto il collaudo delle opere in c.a. effettuato nell'anno 1958.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 6/07/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto un'occupante, la ***** , in forza di titolo opponibile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il contratto di locazione rinvenuto è della durata di anni 4 (quattro) dal 1/10/2016 al 30/09/2020 e si intenderà tacitamente rinnovato per altri quattro anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 da recapitarsi a mezzo raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

***** - proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, dal 30/07/2013 in forza di atto di compravendita del Notaio Maurizio Silocchi di Milano, trascritto a Milano 1, il 02/08/2013 ai n.r 417784/30736.

Venditore ***** .

4.2. Precedenti proprietari

Oltre il ventennio, il bene era di piena proprietà di _____ il _____, per acquisto con atto del Notaio Saija Silvana di Milano in data 31/05/1989, rep. 17766, trascritto a Milano 1 il 30/06/1989, ai nn. 27924/18884.

_____, proprietà per la quota di 1/1 dal 17/07/2011, in forza di successione registrata a Milano il 16/05/2012 al n. 1502 in morte di _____, trascritta a Milano 1, il 01/07/2013 ai n.ri 33920/24795.

In data 2/08/2013 ai nn. 41785/30737 risulta trascritta, in virtù dell'atto di compravendita del 30/07/2013 n. 245548/32618 di rep. Notaio Maurizio Silocchi, l'accettazione tacita dell'eredità in morte della signora _____ .

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano alla data del 06/05/2021, 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 11/07/2022 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:

Nell'atto di provenienza viene indicato che il vincolo decennale di inalienabilità è decorso, e dal 30.06.1987 le porzioni immobiliari possono essere liberamente alienate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 02/08/2013 ai nn. 41786/6503, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maurizio Silocchi, in data 30/07/2013, rep. 245549/32619, a favore di

. Importo ipoteca € 256.000,00.= di cui € 128.000,00.= di capitale, durata 30 anni.

Grava sulla quota di 1/1 dell'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 17/09/2019 ai nn. 68425/11924, a favore di

, per € 10.000,00 a garanzia di un capitale di € 5.424,29.

Grava sulla quota di 1/1 dell'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/02/2021, rep. 321, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto a Milano 1 il 19/03/2021 ai nn. 20448/13955, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Altre trascrizioni

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

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

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile oggetto di procedura è ubicato nella palazzina F, che è una delle palazzine del Supercondominio Console Marcello 36/38, Milano.

Le spese condominiali dell'immobile fanno capo sia alla singola scala che al supercondominio.

Le spese medie annue per la scala sono pari ad € 400,00

Le spese medie annue del supercondominio sono pari ad € 1.850,00

Cause in corso: l'amministratore evidenzia nei verbali assembleari che sono in corso solo attività di recupero crediti nei confronti di alcuni condomini.

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 1/09/1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- Licenza per opere edilizie del 26/09/1957 atti 21050/6037/57
- Licenza per opere edilizie del 04/03/1959 atti 64545/14174/58
- Licenza di occupazione n. 743 del 1/08/1963

7.2. Conformità edilizia:

Negli atti di fabbrica non è presente la planimetria di progetto del piano rialzato, ma solo una planimetria tipo per tutti i piani. Dal raffronto effettuato tra la planimetria tipo e lo stato di fatto non si rilevano difformità evidenti.

7.3. Conformità catastale

La cantina non è rappresentata nella planimetria catastale e quindi occorre procedere alla redazione di una planimetria catastale incaricando un tecnico abilitato.

Costi stimati: € 1000,00.

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.	52,0	100%	52,0
balconi	mq.	5,5	50%	2,8
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		57,5		56,8
		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 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/ Musocco. Certosa, Expo, C.na Merlata

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 1750,00 / prezzo max. 2500,00 (Euro/mq)

Valore mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1400,00 / prezzo max. 1700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,70 / prezzo max. 5,80 (Euro/mq x mese)

Valore mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo ottimo prezzo min. 1800,00 / prezzo max. 2700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,80 / prezzo max. 8,60 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Musocco

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 2.200,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 460,00 / prezzo max. 610, (canone mensile)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	57,0	€ 1.950,00	€ 111.150,00
				€ 111.150,00

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	€ 111.150,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.557,50
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 1.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 4.500,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 100.092,50
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato	€ 85.000,00

MILANO via Brivio n. 6 piano: R -S1 foglio 125 particella 288 subalterno 17	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 100.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 85.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> 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

Il canone locativo è ritenuto congruo ai prezzi mercato.

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, 12/07/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 7 fotografie su n. 7 fogli)
2. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
3. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 5 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/07/2022 (n. 4 fogli)
6. Contratto di locazione (n. 2 fogli)
7. Pratiche edilizie (n. 47 fogli)
8. Atto di provenienza del bene (n. 13 fogli)
9. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 2 fogli)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)