

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 729/2021**

promossa da: **Condominio Via Console Marcello 18/4 Milano**

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/3/2022 ore 9:30**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano via Console Marcello 18/4



**Appartamento al p. 5° e vano solaio in uso perpetuo**

Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto: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 Console Marcello 18/4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 127, particella 134, subalterno 35

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo (libero per la procedura)

### **Contratti di locazione in essere**

Nessuno

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 63.000,00

da occupato: € 55.000,00

## **LOTTO UNICO**

**Milano, Via Console Marcello n. 18/4**

**(Appartamento al piano 5°, con solaio al piano sottotetto in uso perpetuo)**

### **1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano Via Console Marcello n. 18/4, appartamento ad uso abitazione, distinto con numero interno n. 38, posto al piano quinto composto da un locale, servizi e balconi oltre ad un vano solaio al piano sottotetto in uso perpetuo.

##### **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:**

Intestatario: \_\_\_\_\_ data di nascita: \_\_\_\_\_ codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 127, part. 134, sub. 35**

dati classamento: cat. A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 290,51

Indirizzo: Via Console Marcello n. 18, piano 5.

Dati derivanti da:

- Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **1.4. Coerenze**

dell'appartamento: cortile comune, appartamento di terzi su due lati, pianerottolo e scala comuni.

del solaio in uso perpetuo: cortile comune, solaio con interno 39, corridoio comune, solaio con interno 37.

##### **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

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1960

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

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto composta da un disimpegno d'ingresso, una camera, cucina, bagno e un balcone.

Un vano solaio in uso perpetuo al piano sottotetto.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: unica su cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo nella camera ed in ceramica nel bagno, ingresso e cucina
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: rivestita in legno
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia

- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e mezza vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse – stato originario.

Solaio in uso perpetuo:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: in cemento grezzo

## 2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 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 come dichiarato dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

---

## 3 STATO OCCUPATIVO

---

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/12/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto un occupante privo di titolo.

### 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

il figlio della defunta proprietaria per la quota di 1/1 dal  
09/02/2021 in forza di accettazione espressa di eredità (in morte d deceduta a

... ) presso il Tribunale di Milano, rep. 22440, trascritta a Milano  
l in data 26/03/2021 ai nn. 22572/15502.

Gli altri eredi della S... hanno rinunciato all'eredità e  
precisamente:

- I... unitamente ai... , i quali hanno rinunciato  
all'eredità della defunta... come indicato nell'ordinanza del procedimento cau-  
telare RG 22440/2020 del 9.02.2021, rep. 910/2021, presso la quarta sezione civile del  
Tribunale ordinario di Milano
- I... unitamente ai... i quali hanno rinunciato all'ere-  
dità della defunta... con atto notarile del 21.01.2019 del... io in  
Caverzera

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di... nata a... per  
acquisto con atto in autentica Notaio Saija Silvana di Milano in data 10/07/1986, rep.  
11108/1243, trascritto a Milano l il 8/10/1986, ai nn. 39649/29051.

Venditore: Immobiliare Ponti Spa.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate alla  
data del 09/07/2021, 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 7/02/2021 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: nulla da evidenziare

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

- **Iscrizioni**

Non risulta alcuna iscrizione.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 01/06/2021, rep. 8195, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, trascritto a Milano il 110/06/2021 ai nn. 46246/32345, contro ' o per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di Via Consolo Macello n. 18/4 Milano, con sede in Milano, codice fiscale 95533240156.

- **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:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 15,20

Millesimi di riscaldamento: non forniti.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.048,00

Cause in corso: nessuna

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 n. 3082 del 8/10/1958 atti 139984/29943=58
- Licenza per opere edilizie n. 2698 del 15/7/1960 atti 237541/49163=59
- Licenza di occupazione n. 777 del 14/08/1963

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie di progetto allegate alla licenza in variante 2698 del 15/07/1960. Le modifiche consistono in una maggiore superficie del locale cucina e in una diversa sagoma del bagno. La sanatoria coinvolge tutto lo stabile e quindi il condominio 18/4, in quanto riguarda il prospetto dell'intera facciata sul cortile ma anche la scala comune che ha una sagoma diversa, rispetto alla licenza del 1960 in variante.

Trattandosi di immobile del 1960 con licenza di occupazione rilasciata nel 1963, appare evidente che le modifiche rilevate sono avvenute durante la costruzione dello stabile da parte dell'impresa costruttrice, senza il successivo deposito della variante finale presso gli uffici comunali. La sanatoria dovrebbe essere effettuata dal condominio in quanto le modifiche coinvolgono anche le scale ed i prospetti comuni. In assenza della sanatoria condominiale il futuro acquirente potrebbe depositare una sanatoria individuale per il solo appartamento oggetto di procedura che attesti lo stato di fatto senza entrare nel merito dei prospetti e delle sagome. Lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Milano potrebbe accettare la sanatoria considerato che le opere sono avvenute nel 1960 e che nel 1963 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Milano la licenza di occupazione. Il Comune di Milano potrebbe però anche non accettare la sanatoria e, in questo caso, chiedere la fiscalizzazione dell'abuso al proprietario o al condominio, considerando che l'abuso non può essere rimosso.

Costi stimati / presunti: € 5.000,00

### 7.3. Conformità catastale

L'immobile è privo della planimetria catastale in quanto mai redatta, come confermato dall'ufficio catasto di Milano con nota n. 381690/2021 (cfr allegato). L'Ufficio catasto ha inoltre chiesto il deposito della planimetria entro 90 giorni dalla comunicazione a pena di sanzioni a carico del proprietario.

Costi stimati: € 800,00 oltre diritti catastali.

Il solaio, essendo in uso perpetuo e non in proprietà, è parere dello scrivente che non si possa rappresentare nella planimetria catastale.

## 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.	37,4	100%	37,4
balconi	mq.	1,0	50%	0,5
		<b>38,4</b>		<b>37,9</b>
		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 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. 1650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 9,00 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Musocco

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare prezzo min. 1450,00 / prezzo max.

2200,00(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 economica	A3	38,0	€ 2.000,00	€ 76.000,00
				<b>€ 76.000,00</b>

### 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	€ 76.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.800,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 6.000,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.000,00
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero</b>	<b>€ 63.200,00</b>
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato</b>	<b>€ 55.000,00</b>

<b>MILANO via Console Marcello n. 18/4 piano: 5° foglio 127 particella 134 subalterno 35</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 63.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 55.000,00
----- 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**

---

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, 12/02/2022

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 10 fogli)
2. Planimetria rilievo del 7/2/22 (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 07/02/2022 (n. 2 fogli)
6. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 40 fogli)
7. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
8. Pratiche edilizie (n. 75 fogli)
9. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 2 fogli)
11. Atto di provenienza del bene (n. 15 fogli)

