

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 558/2021

promossa da: **LEVITICUS SPV SRL**

contro: **XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/12/2022 ore 12:40**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina in Milano, Via Barabino n. 3



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 Nicolò Barabino n. 3 scala F

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 612, particella 17, subalterno 20.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 130.000,00

da occupato: € 105.000,00



LOTTO UNICO**(Milano, Via Barabino n. 3, Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Nicolò Barabino n. 3, scala F, interno 59, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da due locali, un balcone e servizi oltre a un vano di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- XXXXXX, proprietà per 1/2.
- XXXXXX, proprietà per 1/2.

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

Intestati: XXXXXX, proprietà per ½ e XXXXX, proprietà per ½.

dati identificativi: **fg. 612, part. 17, sub. 20**

dati classamento: zona censuaria 2, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 64 mq, rendita catastale € 383,47

Indirizzo: Via Nicolò Barabino n. 3, piano S1-4

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 24/10/2021 pratica n. MI0354953, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 141804.1/2021)
- Variazione del 01/11/2015 - 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 da nord e proseguendo in senso orario

dell'appartamento: appartamento di terzi, area comune, scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi ed area comune.

della cantina: cantina di terzi interno 58, area comune, cantina di terzi della scala G, corridoio scala G, corridoio scala F.



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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica /Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa

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: Scuola primaria, materna, professionale, farmacia, supermercato

Principali collegamenti pubblici: di superficie Bus 93 (Rogoredo M3), Bus 77(San Donato), Bus 95 (MM2 Famagosta, MM3 Rogoredo)

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza Corso Lodi per accesso alla Tangenziale di collegamento per A51 e A1.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nei primi anni '50

- struttura: travi e pilastri in c.a. e murature portanti
- tetto: manto in legno e tegole
- facciate: intonacate a civile e rivestite con plasticone
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia di cemento
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto piano, composta da soggiorno, una camera, cucinino, disimpegno, bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: doppia su area comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi e legno mono vetro
- porta d'accesso: legno



- porte interne: in legno
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e mezza vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse

Cantina:

- porta d'accesso: in legno
- pavimento: cls grezzo
- pareti e plafone: a rustico
- priva di luce e presa interna

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'Amministratore del condominio ha dichiarato che il certificato di idoneità statica è in corso di elaborazione (cfr all.).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 11/10/2022, l'immobile era disabitato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

XXXX proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXX proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, dal 05/04/2006, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Ciro De Vincenzo indata 05/04/2006, rep nn. 112490/11670, trascritto a Milano 1 in data 10/04/2006 ai nn. 15721/28360.



Venditore: XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- Oltre il ventennio il bene era di proprietà di XXXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di cessione di alloggio del 16/06/1987, a rogito Notaio Dott. Santopietro Luciano di Milano, rep. 36588, trascritto il 15/07/1987 ai nn. 23331/33846, venditore XXXXX
- Per successione legittima XXXX, trascritta il 14/04/1999 ai nn. 11900/17698, XXXXX acquisisce la proprietà di ½ del bene oggetto di procedura. Nel quadro D della nota di trascrizione viene precisato che nella dichiarazione di successione depositata nell'Archivio dei Registri Immobiliari di Milano 1 risulta allegato l'atto di rinuncia di eredità da parte degli altri eredi legittimi del de cuius XXXX. **Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dell'erede XXXX.**
- Con atto a rogito Notaio Vito Antonio Sangiuolo di Benevento in data 11/07/2005, rep. 52050/15872, trascritto il 30/07/2005 ai nn. 32733/59010, XXXX per la quota di ½ di proprietà e XXXX per la quota di ½ di proprietà hanno venduto XXXX il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Bergamo Elio Notaio in Roma alla data del 09/08/2021, 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 21/10/2022 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

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/04/2006 ai nn. 5922/28361, derivante da atto a garanzia di



mutuo fondiario a rogito atto Notaio De Vincenzo Ciro, in data 05/04/2006, rep. 112491/11671, a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Srl, con sede in Verona, codice fiscale 03231270236, domicilio eletto in Milano, Largo Cairoli n. 2, contro XXXXX, proprietà per 1/2 e contro XXXX, proprietà per 1/2. Importo ipoteca € 320.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

Grava sul bene oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/05/2021, rep. 6729/2021, Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 23/06/2021 ai nn. 35066/49950 contro XXXX e contro XXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Leviticus SPV Srl, con sede in Roma, codice fiscale 14978561000.

- **Altre trascrizioni**

Accettazione tacita d'eredità trascritta a Milano 1, il 04/01/2022 ai nn 170/108, a favore di XXXX e contro XXXX per quota di 1/2 della piena proprietà del bene oggetto di procedura.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Bassano s.a.s. con sede in Viale Montenero 6, Milano, che ha fornito le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali medie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.200,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

L'Amministratore dello stabile ha comunicato che sono in corso opere di riqualificazione energetica sulla facciata con superbonus 110% (cfr all.).

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

no

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

- Licenza per opere edilizie del 18/10/1949 atti 170594/26737= 49
- Licenza di occupazione n. 289 del 21/02/1955 atti 176475/39559= 1951

7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle ultime planimetrie approvate con la licenza edilizia del 1949 e depositate negli atti di fabbrica.

Gli abusi consistono nella parziale demolizione del disimpegno d'ingresso posto nel soggiorno e sono sanabili, mediante deposito di sanatoria presso gli uffici comunali per mezzo di un tecnico abilitato, previa verifica dei rapporti aereo illuminanti del soggiorno.

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale agli atti.

A seguito della sanatoria si dovranno redigere due planimetrie catastali, una per l'appartamento per le modifiche apportate e una per la cantina che non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale agli atti.

Costi stimati: € 1.500,00.

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	UM	Superficie	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	54,5	100%	54,5
balconi	mq.	6,0	50%	3,0
cantina	mq.	9,2	25%	2,3
		69,7		59,8
		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 2022

Comune: Milano

Fascia/zona: periferica / Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa

Valore di mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, prezzo min. 1600,00 / prezzo max. 2000,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo in stato conservativo normale min. 4,70 / prezzo max. 5,50 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, prezzo min. 1900,00 / prezzo max. 2.650,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo in stato conservativo normale min. 5,50 / prezzo max. 8,50 (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Selinunte - Corvetto

valore di compravendita per appartamenti vecchi prezzo min. 1550,00 / prezzo max. 2250,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per appartamenti recenti prezzo min. 2350,00 / prezzo max. 2800,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Ai fini della valutazione del bene si tiene conto che sul fabbricato sono in corso opere di riqualificazione energetica con superbonus 110%.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	60,0	€ 2.350,00	€ 141.000,00
				€ 141.000,00



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	€ 141.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 7.050,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 1.500,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 3.100,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 129.350,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni arrotondato	€ 130.000,00

MILANO via Barabino n. 3 piano: 4°- S1 foglio 612 particella 17 subalterno 20	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 105.000,00
<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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

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, 5/11/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 7 fogli)
4. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 21/10/2022 ed accettazione tacita eredità (n. 8 fogli)
6. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 29 fogli)
7. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
8. Atti di fabbrica e licenza di occupazione (n. 16 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

