

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1287/2021

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/10/22 ore 13:00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Raffaello Sanzio n. 30



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 Raffello Sanzio n. 30

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 380, particella 569, subalterno 18.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 480.000,00

da occupato: € 380.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Raffaello Sanzio n. 30, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto, composto da quattro locali, due bagni e cucina oltre ad una cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] nato [redacted] codice fiscale [redacted]

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

Intestati: [redacted], nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 380, part. 569, sub. 18**

dati classamento: zona censuaria 2, Categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 135 mq, rendita euro 1.316,97.

Indirizzo: Via Raffaello Sanzio n. 30, piano S1-5.

Dati derivanti da:

Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune e appartamento di terzi, Via Raffaello Sanzio e condominio di Via Sanzio 32/24.

della cantina: corridoio cantine comune, cantina di terzi, via Raffaello Sanzio e cantina di terzi.

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: semicentrale/Sempione, Pagano, Washington

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, negozi, ufficio postale, City life, scuole

Principali collegamenti pubblici: fermate MM Wagner, Buonarroti e De Angeli e mezzi di superficie

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri accesso alle autostrade MI-TO, MI-VA, e MI-VE.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra oltre ad un piano arretrato e ad un piano seminterrato, costruito nei primi anni '50.

- Struttura portante: pilastri e travi in c.a. e solai in laterizio
- Tetto: parte piano e parte inclinato con copertura del tipo a pacchetto prefabbricato
- facciate: con intonaco colorato e tessere colorate
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: presente
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano quinto della scala A, composta da due disimpegni, un soggiorno, tre camere, una cucina, due bagni e due balconi. L'immobile dispone di ingresso principale e secondario dal pianerottolo comune.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia sul Via Sanzio e cortile comune
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica o similare nei bagni e cucina
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, quadrotti di cemento e parquet
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparelle in legno
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia



- imp. termico: centralizzato a pavimento
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- su alcune pareti dell'immobile sono presenti alcune cavillature che attraversano verticalmente la parete. Lo stesso fenomeno viene evidenziato dal certificato di idoneità statica per le pareti delle scale comuni A e B, per le quali si consiglia un monitoraggio delle fessurazioni; l'esito finale del CIS è positivo sia per la struttura portante dell'edificio, che per gli elementi strutturali non portanti e secondari.

condizioni generali dell'appartamento: scarse, immobile da ristrutturare.

Cantina interno condominiale n° 10:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento: battuto di cemento
- presa di corrente: esterna

2.4. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1514600529508 del 15/12/2008 ma l'attestato è scaduto per decorrenza del termine decennale dal deposito.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.6. Certificazioni di idoneità statica

L'amministratore dello stabile ha dichiarato di essere in possesso della certificazione di idoneità statica per lo stabile di Via Sanzio n. 30. Dalla consultazione del certificato di idoneità statica depositato presso l'ordine degli ingegneri di Milano è emerso che le fessurazioni presenti nelle scale comuni A e B debbono essere monitorate unitamente alle facciate al fine di prevenire possibili distacchi nel tempo ma che non sono necessari interventi di natura strutturale.

Esito del CIS:

- l'uso della costruzione può continuare senza interventi strutturali (art. 8.3 delle NTC 2008);
- il presente Certificato di Idoneità Statica (CIS) viene rilasciato con esito positivo relativamente agli elementi strutturali non portanti e secondari.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 20/07/2022, il bene era occupato dall'esecutato.

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

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 in base a quanto sotto specificato:

- Relativamente alla quota indivisa di piena proprietà pari a 1/2 in forza di successione in morte del Sig. ██████████ titolare di detta quota indivisa, apertasi in data 15/05/1984 e devolutasi per legge e rinuncia da parte del coniuge Sig.ra ██████████ al figlio ██████████ (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro – Successioni di Milano – in data 12/11/1984 al n. 8174, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 14/02/1987 ai nn. 10382/7810)
- Relativamente alla residua quota indivisa di piena proprietà pari a 1/2 in forza di successione di morte della Sig.ra ██████████ titolare di detta residua quota indivisa, apertasi in data 20/03/1994 e devolutasi per legge al figlio nella persona di ██████████ (dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro – Successioni di Milano - in data 16/09/1994 al n. 8756, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 06/09/2004 ai nn. 70393/43156)

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ in base a quanto indicato al punto 4.1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Laura Cavallotti Notaio in Milano alla data del 20/01/2022, 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 26-24/09/2022 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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/10/2014 rep. 21.132 trascritto il 22/12/2014 ai nn. 65056/47294 contro ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ██████████, codice fiscale ██████████

Pignoramento del 30/06/2017 rep. 27.239 trascritto il 01/08/2017 ai nn. 57481/39056 contro



[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]

Pignoramento del 28/10/2021 rep. 17.685 trascritto il 26/11/2021 ai nn. 93437/64980 contro
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]

• **Altre trascrizioni**

Domanda giudiziale trascritta il 28/06/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 1 ai nn. 51770/36107 in dipendenza di provvedimento del Tribunale di Milano in data 08/06/2018 n. 11.290 (ricorso ex art. 702 c.p.c. per accertamento di avvenuta accettazione tacita) a favore del [redacted] contro il Sig. [redacted] formalità non cancellata, ma non più pregiudizievole in quanto accolta dal Tribunale di Milano la domanda e poste in essere le formalità di trascrizione di accettazione delle eredità relitte dei defunti Sigg. [redacted] e [redacted] volte a riconoscere all'esecutato la qualità di erede con il citato provvedimento emesso in data 20/09/2018, n. 7.185.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Calvi con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dato non fornito

Millesimi di riscaldamento: dato non fornito

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 4.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 8.000,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non evidenziate 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 01/09/1967.

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

- Nulla osta di costruzione prot. 51731/1214/1953 del 13/07/1953 per i civici 30, 32, 34 di Via Sanzio, Milano
- Relazione di terza visita per licenza di occupazione prot. 52467/12326 del 3/07/1957
- Variante del 21/06/1958
- Non rinvenuto il certificato di agibilità o licenza di occupazione

7.2. Conformità edilizia

Negli atti di fabbrica non è stata rinvenuta la planimetria dell'immobile oggetto di perizia e pertanto lo scrivente non è in grado di attestarne la regolarità edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale agli atti per lievi modifiche interne, rendendosi necessaria la presentazione di una planimetria catastale aggiornata presso gli uffici del catasto.

Costi stimati: per due planimetrie (abitazione e cantina), pari ad euro 1.200,00

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.	126,4	100%	126,4
balconi	mq.	5,8	50%	2,9
cantina	mq.	2,2	25%	0,6
		134,4		129,9
		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/ Sempione, pagano, Washington

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valore mercato per abitazione di tipo civile in stato conservativo normale prezzo min. 3800,00 / prezzo max. 4600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 11,00 / prezzo max. 13,40 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Fiera - Sempione

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare prezzo min. 3000,00 / prezzo max. 3850,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	130,0	€ 3.950,00	€ 513.500,00
				€ 513.500,00

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	€ 513.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 25.675,00
Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 1.200,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 8.000,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni in stato libero	€ 478.625,00
Valore LOTTO al netto delle decurtazioni da occupato	€ 380.000,00

MILANO via Sanzio n. 30 piano: 5-S1 foglio 380 particella 569 subalterno 18	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 480.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":	€ 380.000,00
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

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, 25 settembre 2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 12 fotografie su n. 12 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 15 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 26/02/2022 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e regolamento (n. 15 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche comunali (n. 11 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 2 fogli)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

