

TRIBUNALE DI MILANO

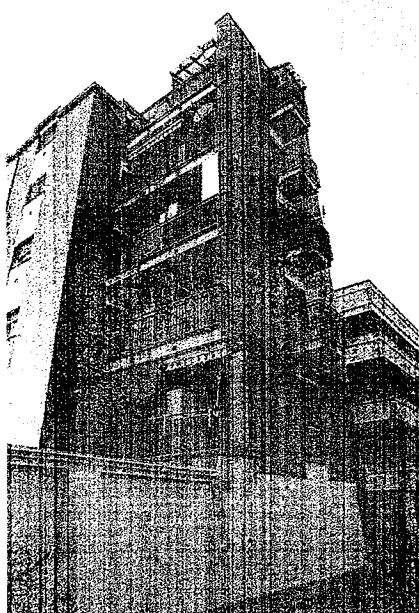
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 451/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano, via privata Urbino n. 5



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 Privata Urbino n. 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 311, subalterno 3

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutari

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

da occupato: € 85.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano primo)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Privata Urbino n. 5 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali oltre bagno e due balconi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile

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

dati identificativi: **fg. 17, part. 311, sub. 3**

dati classamento: zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 402,84

Indirizzo: Via Privata Urbino Snc, piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 01/12/2007 protocollo MI045141 in atti dal 01/12/2007, variazione di classamento (n. 84396.1/2007)
- Costituzione del 01/12/2006 protocollo n. MI0742840 in atti dal 01/12/2006 – costituzione (n. 8067.1/2006)

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento sub. 2, vano scala e appartamento sub. 4, tettoia dei box subb. 23 e 22, cortile del mapp. 267, tettoia dei box subb. 20 e 19, appartamento sub. 2.

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 /Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina

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: Scuole primarie e secondarie, supermercato, negozi di vicinato.

Principali collegamenti pubblici: MM Comasina, Bus 40 e 70, Stazione Ferrovie Nord

Collegamento alla rete autostradale: Superstrada Milano -Meda e raccordo per l'autostrada Milano - Venezia e la Milano-Torino.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra, di forma rettangolare con box al piano terra e abitazioni nei piani sovrastanti, costruito nel 2005.

- struttura: c.a. e mattoni
- facciate: con Klincher e intonaco a civile
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno con pranzo, una camera, bagno e due balconi.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica / monocottura
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno a battente e a scomparsa
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaietta e termosifoni in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas posta nel balcone
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia



- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Municipio 9 di Milano, zona Bruzzano, contesto periferico ben servito da mezzi pubblici e collegamenti stradali, con buona presenza di verde pubblico (Parco Nord).

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15146-016356/15 del 9/06/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 294,43 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condominio. 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 22/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuta la occuparli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il terreno sul quale è stato edificato lo stabile di cui è parte il bene pignorato



era di proprietà di

•

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 10/05/2021, 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 30.10.2021, 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

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

- **Iscrizioni**

~~ipoteca volontaria~~ iscritta il 19/03/2007 ai nn. 20017/4392 derivante da atto a garanzia di

ipoteca della riscossione



- **Pignoramenti**

Pignoramento c

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

nn

6 CONDOMINIO

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

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.252,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 23,28

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: non risultano rate straordinarie deliberate

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non sono state evidenziate dall'Amministratore problematiche strutturali.

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 dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie rinvenute nell'atto di provenienza e richieste in consultazione al comune di Milano:

- Denuncia inizia attività del 31.03.2005 PG 311.565 / 2005 in capo alla EFFEPI Srl
- Denuncia inizia attività del 23.06.2006 PG 619476 / 2006-0
- Denuncia inizia attività del 20.02.2007 PG 173614 / 2007-0
- Richiesta di Agibilità in data 3/05/2007

7.2. Conformità edilizia:

Lo scrivente ha potuto consultare solo la denuncia di inizio attività del 2007 che è l'ultima pratica edilizia dello stabile in variante che è stata depositata presso gli uffici comunali e verificare pertanto che lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria depositata.

Non ha invece rivenuto presso gli uffici comunali, le altre pratiche, il fine lavori e la richiesta di agibilità e pertanto nulla può attestare in merito alla corretta chiusura dei lavori e alla agibilità.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale 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.	43,2	100%	43,2
balconi	mq.	11,8	35%	4,1
		55,0		47,3
		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 / Bovisasca, Affori, P.Rossi, Comasina

Abitazione di tipo economico in stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,70 / prezzo max. 5,60 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Bruzzano

Appartamenti recenti

valore di compravendita prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.450,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 480,00 / prezzo max. 650,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	47,0	€ 2.450,00	€ 115.150,00
				€ 115.150,00

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	€ 115.150,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.757,50
• Spese condominiali ultimo biennio - indicative:	-€ 2.500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 106.892,50
arrofondato	€ 105.000,00
 Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 85.000,00

MILANO via privata Urbino n. 5 piano: 1° foglio 17 particella 311 subalterno 3	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 105.000,00
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

nn

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

nn

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare

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, 14/11/2021

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. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 9 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 31/10/21 (n. 5 fogli)
7. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
8. Pratiche edilizie (n. 14 fogli)
9. Irreperibilità pratica edilizia e Regolamento di Condominio (n. 15 fogli)
10. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 2 fogli)
11. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato (n. 3 fogli)

