

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 440/2022

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/4/24 h: 10.00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

appartamento e cantina in San Donato Milanese (MI) Via Morandi n. 13



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 San Donato Milanese (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 84, subalterno 8,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 250.000,00

da occupato: € 200.000,00



LOTTO UNICO

(San Donato Milanese (MI) appartamento al piano 4° con cantina al piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di San Donato Milanese (MI) Via Morandi n. 13, scala A, interno 8 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da cinque locali, due bagni, un balcone e un vano pertinenziale di cantina posto al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **_____** nata a **_____** (MI), il **_____** codice fiscale **_____** vedova alla data di acquisto del bene.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese (MI), come segue:

Intestati: **_____**, codice fiscale **_____**, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 17 part. 84, sub. 8**

dati classamento: zona censuaria 1, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 mq, escluse aree scoperte 102 mq, rendita euro 610,71

Indirizzo: Rodolfo Morandi n. 13, scala 1, Piano T-4

Dati derivanti da:

Variazione del 09.11.2015-inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione del 09.01.1992- variazione del quadro tariffario

Impianto Meccanografico del 18.04.1989

1.4. Coerenze da nord

dell'appartamento: giardino comune, appartamento di terzi, giardino comune, appartamento di terzi, ascensore e vano scala comune.

della cantina: cantina di terzi, cantina di terzi, corridoio comune su due lati.

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 San Donato Milanese (MI)

Fascia/zona: Centrale/**Trivulzina, Bordolano, Metanopoli**

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: negozi, supermercato, policlinico San Donato Milanese, farmacia

Principali collegamenti pubblici: di superficie D133b, D133c, D133f, 132-140 e collegamenti alla MM 3 Stazione San Donato

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza Autostrada del sole, Via Emilia e Tangenziale Ovest

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio con tipologia in linea composto da due scale di 8 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nella prima metà degli anni '70.

- struttura: pilastri in c.a. con solette in laterizio armato, murature e tavolati in mattoni forati o similari
- facciate: intonaco e Klincher
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini e pianerottoli in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da: cucina, soggiorno, tre locali, due bagni e un balcone.

Un vano cantina al piano terra.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia su giardino comune
- pareti: normalmente tinteggiate o con carta da parati, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in marmo, in parquet e in ceramica
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparella in pvc
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno pieno
- 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
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè, vasca e doccia
- impianto di condizionamento: presente nel soggiorno
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: stato originario con finiture datate.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: in cls grezzo
- pareti: in blocchi di cemento
- utenze: luce interna

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella zona policlinico, contesto ben urbanizzato, servito da scuole, negozi, strutture sportive, parchi urbani di quartiere e vicino alla tangenziale ovest e all'autostrada del sole.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente come dichiarato dall'amministratore dello stabile.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/02/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuta la figlia dell'esecutata che ha dichiarato di occupare l'immobile con la mamma (esecutata) ed un lontano parente della stessa.

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 (cfr all.)



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

_____ nata a _____ il 20/04/1983, codice fiscale _____ proprietà per la quota di 1/1 dal 23/11/1983, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Bruni Giuseppe in data 23/11/____ rep nn. _____ 12, trascritto a Milano 2 in data _____, ai nn. _____

Venditori: _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____, nata a _____ codice fiscale _____ per acquisto con atto come indicato al punto 4.1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario del 23/06/2022, periodo dal 01/01/1983 al 23/06/2022, implementato 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 (elenco sintetico senza restrizioni alla data del 11/03/2024 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il _____ a Milano 2 ai nn. _____ ante da atto a garanzia di finanziamento a roito atto Notaio _____ Scaravelli in data _____ rep. _____ a favore di _____ IK Nazionale Associazioni, con sede in Milano, codice fiscale _____ 1, contro _____ a, nata a Milano il _____ codice _____



fiscale 5J. Importo ipoteca € di cui € capitale,
durata del vincolo trenta anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/05/2022, rep. Tribunale di Milano, trascritto a Milano 2 il
..... ai nn. contro per la quota di 1/1 del diritto di piena
proprietà in favore di di 13, con sede in S. Donato Milanese, codice
fiscale

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio amministrativo Ing. Manelli con sede in sede in Via Di Vittorio 20, San Donato Milanese (MI), che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non comunicato

Millesimi di riscaldamento: non comunicato

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 3.500,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967, lo si è dedotto dall'atto di provenienza, nel quale viene citato che l'area è stata acquistata nel 1968.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

L'ufficio edilizia privata del comune di San Donato, nella persona del tecnico sig. Tosi incaricato per gli accessi agli atti, ha dichiarato dopo ripetuti solleciti da parte dello scrivente esperto, che la ricerca degli atti fabbrica in assenza di riferimenti edilizi è molto difficile e improba. L'esperto si riserva entro la data fissata per l'udienza di vendita di aggiornare l'elaborato peritale nel caso l'ufficio tecnico di San Donato rinvenisse gli atti di fabbrica dello stabile.

7.2. Conformità edilizia

Non avendo potuto consultare gli atti di fabbrica, lo scrivente non può affermare che lo stato di fatto sia conforme agli atti edilizi, né se sia stata rilasciata l'agibilità. Al sopralluogo l'immobile risulta lievemente difforme dalla planimetria catastale agli atti per la presenza di modifiche interne con la presenza di mazzette di forato e riseghe interne. Le modifiche possono essere sanate mediante incarico ad un tecnico abilitato che depositerà una pratica di sanatoria per modifiche interne con costi stimati in euro 2.000,00.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale andrà aggiornata con costi tecnici stimati in euro 1.000,00.

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.	97,5	100%	97,5
balconi	mq.	12,7	35%	4,4
cantina	mq.	5,5	25%	1,4
		115,7		103,3
		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 2023

Comune: San Donato Milanese (MI)

Fascia/Zona: Centrale/Trivulzina, Bordolano, Metanopoli

Valore di mercato per abitazione civile in stato conservativo normale, prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazione civile in stato conservativo normale, prezzo min. 5,50 / prezzo max. 10,00 (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO MILANO, MONZA E BRIANZA

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: San Donato Milanese (MI)

Zona: CENTRO

valore di compravendita per appartamenti vecchi prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Immobili analoghi in vendita alla data della perizia presso agenzie immobiliari:

al piano quarto euro 299.000,00

al piano secondo euro 269.000,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	103,0	€ 2.670,00	€ 275.010,00
				€ 275.010,00

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	€ 275.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 13.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
decurtazione spese medie condominiali di un biennio	-€ 7.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 251.250,00
arrotondato	€ 250.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 200.000,00

San Donato Milanese (MI), via Morandi n. 13, scala A, piano: T-4° foglio 17 particella 84 subalterno 8	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 250.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 200.000,00
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, 12/03/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 14 fotografie su n. 7 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. 10 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11/03/2024 (n. 3 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e regolamento di condominio (n. 13 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 1 foglio)
10. Avviso a mezzo email dell'inizio delle operazioni peritali (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

