

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1104/2021

promossa da: **Maior Spv Srl**

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/4/22 ore 14.30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina in Milano via Ricciarelli 16



EDIFICIO F- INTERNO 107

Arch. [REDACTED]

[REDACTED], Via [REDACTED]

email: [REDACTED]

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 Daniele Ricciarelli n. 16

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 337, particella 101, subalterno 83

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 55.000,00

da occupato: € non ricorre



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) Via Ricciarelli n. 16, edificio F, interno 107, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto, composto da un locale oltre servizi, disimpegno, ripostiglio e balcone con vano pertinenziale 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 [REDACTED]

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

Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 337, part. 101, sub. 83**

dati classamento: cat. A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 44 mq, rendita € 253,06

Indirizzo: Via Daniele Ricciarelli n. 16, piano 4°

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/1/1992, variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi interno 106, Via Ricciarelli, appartamento di terzi interno 103, vano scala comune.

della cantina: locale comune, corridoio comune, vano di cantina interno 106 e area comune.

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

nn



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

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, asilo nido, supermercati, farmacia

Principali collegamenti pubblici: tram 16, bus 90/91, MM Gambarara e Segesta a breve distanza

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 chilometri tangenziale per accesso alle autostrade MI-To, Mi-Ve, Mi-Va.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1940

- struttura: in muratura di mattoni e tamponamenti esterni in laterizio o mattoni pieni
- facciate: intonacate a civile
- accesso: portoncino in ferro e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in cemento
- ascensore: non presente
- portineria: presente per il supercondominio
- condizioni generali dello stabile: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare, posta al piano quarto, composta da ingresso e spazio doccia, un locale, un cucinotto, un ripostiglio, un bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su Via Ricciarelli
- pareti: tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica allo stato originario
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo
- infissi esterni: in legno e vetri singoli, in parte con tapparella in pvc
- 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 condominiale con termosifoni in ghisa



- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno murale a gas installato nel cucinotto
- servizio igienico: attrezzato con lavabo e tazza e spazio doccia separato
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse / impianti privi di conformità

Cantina:

N.B. la cantina non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale, lo scrivente ha cercato di identificarla sul posto con riferimento alle coerenze indicate nell'atto di provenienza. Si suppone dalle coerenze indicate nella provenienza, che possa essere quella confinante con la cantina sulla cui porta compare l'indicazione con targhetta dell'interno 106 (vedi foto n. 9).

La cantina è allo stato di rustico, priva di porta di accesso, di luce e di pavimentazione.

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore dello stabile che alla data della perizia è ancora [redacted] in quanto il condominio non è costituito, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte le 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 7/02/2022, l'immobile era occupato da persona estranea alla procedura in assenza di contratto di locazione o titolo opponibile.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in corso di validità per il bene in oggetto di procedura come verificato dall'agenzia delle entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] proprietà per la quota di 1/1 [redacted] in forza di atto di compravendita in autentica [redacted] rep. n. 69637/4130 trascritto a Milano 1 in data 31/05/2004 di nn. 39987/22572.



Venditore: [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] in forza di successione trascritta a Milano 1, in data 26/08/2008, ai nn. 51834/31818 per morte di [REDACTED] e deceduto il 28/10/2002. In data 19/05/2004, atto di accettazione tacita di eredità a favore [REDACTED] rep. 69637/4130.
- Il bene pervenne [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal [REDACTED] in data 28/11/1985, rep. 35461, trascritto a Milano 1, il 3/02/1986 ai nn. 9670/8129.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] alla data del 04/11/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica [REDACTED], sia per nominativi sia per immobile alla data del 18/02/2022 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.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 31/05/2004 ai nn. 39989/8650 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto [REDACTED] in data 19/05/2004, rep. 69638/4131, a favore [REDACTED] contro [REDACTED].

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

Ipoteca legale iscritta il 19/02/2009 ai nn. 7984/1490, emessa il 12/02/2009, rep. 3752/68, a favore di [REDACTED].



Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/09/2021, rep. 2/1605 trascritto il 18/09/2021, ai nn. 85249/59290, contro [REDACTED]

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato [REDACTED], che ha fornito le informazioni che seguono.

Non essendo costituito il condominio, la ripartizione delle spese avviene sulla base di mq 32,08.

Non è presente nessun regolamento di condominio.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.300,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.600,00 c.a.

Eventuali spese straordinarie: non comunicate

Cause in corso: non comunicate

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

Riguardo alle spese straordinarie di bonifica amianto in capo al precedente proprietario e risalenti a data antecedente all'anno 2004, non verranno conteggiate in quanto oltre il biennio.

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 del 1/09/1967.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Licenza edilizia del 23/05/1941 atti 76562/15476=1941
- Licenza di occupazione n. 215 del 16/02/1952

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle planimetrie di progetto rinvenute negli atti di fabbrica.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale, ad eccezione dello spessore di una muratura del locale, che può considerarsi trascurabile ai fini catastali.

La cantina non è invece rappresentata e, nel caso di vendita di quella che si suppone aver identificato, si renderà necessario redigere una planimetria catastale della cantina con costi stimati in € 700,00.

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.	34,7	100%	34,7
balconi	mq.	3,0	50%	1,5
cantina	mq.	2,1	25%	0,5
		39,8		36,7
		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/Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Valore di locazione prezzo min. 4,80 / prezzo max. 6,90 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Selinunte- Rembrandt

valore di compravendita per appartamenti vecchi prezzo min. 1600,00 / prezzo max. 2300,00(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	A4	37,0	€ 1.300,00	€ 48.100,00
				€ 48.100,00

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	€ 48.100,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.405,00
•	
ultimo biennio spese condominio	-€ 2.600,00
regolarizzazione catastale	-€ 700,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 42.395,00
arrotondato	€ 42.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

MILANO via Daniele Ricciarelli n. 16 piano: 4°- S1 foglio 337 particella 101 subalterno 83	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 42.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre
_____ 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

La cantina è stata identificata dalle coerenze indicate nell'atto di provenienza e da quanto rinvenuto dagli atti di fabbrica.

Il sottoscritto [REDACTED] dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.I. 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, 12/03/2022

l'Esperto Nominato
Arch. [REDACTED]



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 18/02/2022 (n. 4 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 23 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 fogli)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

