

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 405/2023**

promossa da:

contro:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/11/23 h: 10.00**

Giudice delle Esecuzioni: **D.ssa Laura Stella Cesira**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e cantina in Milano, via Orseolo n. 3



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto: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 Orseolo n. 3, scala A

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico] al piano sesto (settimo catastale)

Dati Catastali: foglio 472, particella 409, subalterno 17,

**Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo libero ai fini della procedura

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 460.000,00

da occupato: € 370.000,00

## LOTTO UNICO

(Appartamento al piano sesto con cantina al piano interrato)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Orseolo n. 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto (7° catastale), composto da un disimpegno d'ingresso, tre locali e servizi e due balconi ed un vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile pervenutogli per atto di successione del 24/03/1998.

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue

Intestati:

Proprietà per 1/1.

dati identificativi: **fg. 472 part. 409 sub. 17**

dati classamento: zona censuaria 2, cat. A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 90,00 mq, escluse aree scoperte mq 88,00, rendita euro 942,53.

Indirizzo: Via Pietro Orseolo n. 3, scala 1, piano S1-7

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: scala e pianerottolo comuni, appartamento di terzi, giardino comune al mappale 410, terrazzo al piano 5° sottostante, cortile comune mappale 39 e scala comune.

Della cantina: corridoio comune, cantina di terzi interno 18 e 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 Milano

Fascia/zona: semicentrale/Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza

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, scuole, farmacie, cinema, mercato rionale e giardini pubblici

Principali collegamenti pubblici: tram 2, 9,10,14 e fermate MM Sant'Agostino e Porta Genova

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km accesso alla tangenziale A 50 e casello autostrada Milano - Genova

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio si compone di due stabili, uno esterno ed uno interno, con accesso dalla Via Orseolo e dalla Via Savona, L'immobile oggetto di perizia è ubicato nello stabile esterno con accesso dalla Via Orseolo e si compone di otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

- struttura: c.a. e mattoni
- tetto: manto di tegole
- facciate: intonacata a civile tipo terranova e zoccolo in stollato di cemento
- accesso: portoncino in alluminio
- 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 economico posta al piano sesto (settimo catastale), composta da disimpegno ingresso, soggiorno, cucina, due locali, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano interrato.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in parquet e ceramica
- infissi esterni: in legno mono vetro con tapparelle in pvc
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri

- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia con conformità dell'anno 2013
- imp. idrico: sottotraccia (non rinvenute conformità)
- imp. termico: centralizzato a termosifoni (tipo ghisa) con contabilizzatori di calore
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas (conformità non rinvenuta)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca.
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa
- condizioni generali dell'appartamento: stato originario.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno
- pavimento e mura: a rustico
- presenza di servitù (tubazione acqua)
- priva di luce interna

**2.4. Breve descrizione della zona**

Lo stabile è posto tra la via Solari e la via Savona, zona altamente urbanizzata, con presenza di numerosi servizi alla residenza, mercati rionali, palestre, negozi, ristoranti, cinema e giardini pubblici.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Nessuna.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

L'amministratore dello stabile ha dichiarato di non essere ancora in possesso del CIS.

Lo scrivente ha comunque rinvenuto nella documentazione dell'amministratore dello stabile il certificato di collaudo dei cementi armati con esito positivo del 12/03/1968 a firma dell'Ing. Giuseppe Carini e che la pratica è stata regolarmente depositata c/o la prefettura di Milano in data 10/04/1968 prot. a/7298.

## 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla mamma dell'esecutato e pertanto il bene, ai fini della procedura, è da ritenersi libero.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Nonostante la richiesta effettuata, l'Agenzia delle Entrate non ha dato alcuna risposta circa l'esistenza di contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 24/03/1998 in forza di successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Milano in data 15/03/2001 al n. 9414/98, trascritta presso la Conservatoria di Milano 1 in data 23/01/2003 ai nn. 5329/3522.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di \_\_\_\_\_ come indicato al punto 4.1.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Francesco De Rosa, Notaio in Usmate Velate alla data del 24/05/2023, 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 (elenco sintetico senza restrizioni) alla data del 15/08/2023 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:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 30/07/2010 ai nn. 47501/10656 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in Milano Adele Cesaro in data 29/07/2010, rep. 504/2019, a favore di \_\_\_\_\_

contro \_\_\_\_\_  
. Importo ipoteca € 162.175,00.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria iscritta il 18/02/2016 ai nn. 9595/1491 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in Milano Adele Cesaro in data 15/02/2016, rep. 3865/1814, a favore di

, contro

Importo ipoteca € 164.000,00.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20/03/2023, rep. 7316 Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto il 09/05/2023 ai nn. 32102/24066, contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore

di

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Non risulta trascritta l'accettazione tacita d'eredità.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Sagim di Davide Costi & C, con sede in Milano, Via Verga n. 8, lo studio amministrativo Sagim gestisce solo da due anni il condominio di via Orseolo che versa in grave situazione debitoria per la cattiva gestione del precedente amministratore che non ha pagato per diversi anni i fornitori.

Le spese medie indicate dallo scrivente, ed oggetto di decurtazione, sono puramente indicative e da verificare presso l'amministratore non appena possibile, in quanto alla data odierna grava su tutti i condomini un ammanco di cassa di circa 150.000,00 euro.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 10,98.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 3.500,00.=

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.000,00.=

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non evidenziate dall'Amministratore.

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**

- Licenza edilizia n. 2504 del 18/11/1966, atti 113670/14560/1966
- Licenza di occupazione n. 174 del 17/09/1973 atti 113670/14560/1966

**7.2. Conformità edilizia**

Sono state rinvenute delle lievi modifiche interne tra lo stato di fatto del bene oggetto di procedura e le tavole rinvenute negli atti di fabbrica della terza visita per il rilascio della licenza di occupazione. Nel locale bagno è presente un piccolo tavolato di contenimento della vasca da bagno e delle riseghe nel tavolato di confine con il locale cucina ed inoltre nel soggiorno è presente una nicchia. Si dovrà pertanto procedere al deposito di una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato con costi complessivi stimati tra sanzione e spese professionali pari ad euro 2.500,00.

**7.3. Conformità catastale**

Anche la planimetria catastale agli atti andrà aggiornata e si prevede la redazione di due planimetrie catastali.

Costi stimati: euro 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 scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005, DPR n. 138 del 23/03/1998 e convenzioni locali) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	82,0	100%	82,0
balconi	mq.	9,6	50%	4,8
cantina	mq.	4,3	25%	1,1
		<b>95,9</b>		<b>87,9</b>
		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 2022

Comune: Milano

Fascia/Zona: semicentrale/Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza

Valore di mercato per abitazioni civili in stato conservativo normale prezzo min. 3400,00 / prezzo max. 4900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione per abitazioni civili in stato conservativo normale prezzo min. 10,00 / prezzo max. 14,50 (Euro/mq x mese)

Camera di Commercio, MILANO

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Solari - Napoli

Valore di compravendita per appartamenti d'epoca prezzo min. 3500,00 / prezzo max. 5500,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

### 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	88,0	€ 5.650,00	€ 497.200,00

**€ 497.200,00**

#### 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

<b>VALORE LOTTO</b>	€ 497.200,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 24.860,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio:	-€ 7.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 461.340,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 460.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 370.000,00

<b>MILANO via Orseolo n. 3 piano: S1-7° foglio 472 particella 409 subalterno 17</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 460.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	370.000,00
<hr style="width: 20%; margin: 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

Non risulta trascritta l'accettazione tacita d'eredità

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, 12/09/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



#### 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. 2 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 29 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 15/08/2023 (n. 5 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento condominiale (n. 66 fogli)
8. Pratiche comunali (n. 42 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