

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1118/2020**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/01/2022 ore 11,10**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Milano, via Clitumno n. 11



Arch. Antonio Papaccio  
Milano, Via Cottolengo 5

e-mail: [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 Clitumno n. 11

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 236, particella 45, subalterno 66

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Si, non rinnovato alla scadenza.

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 37.000,00

da occupato: € 30.000,00



# LOTTO UNICO

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Via Clitumno n. 11, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da un locale con spazio cottura e servizio.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di K [REDACTED] nata a E [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni alla data del rogito notarile.

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

Intestati: K [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 236, part. 45, sub. 66**

dati classamento: zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 23 mq, rendita catastale € 151,06

Indirizzo: Via Clitumno n. 11, piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 1.1.92 variazione del quadro tariffario
- Variazione del 5.11.1991 in atti dal 27.5.1999 var. interne – fin. 98/99 (n. 121769.1/1991)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: ballatoio, appartamento di terzi, altro stabile mappale 44, appartamento di terzi.

#### 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/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

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: parco Trotter, mercato settimanale all'aperto, centro sportivo, scuole, negozi e supermercato.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie e fermata metropolitana Pasteur e fermata Udine a breve distanza.

Collegamento alla rete autostradale: a pochi chilometri accesso tangenziale est.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio di cui è parte l'unità pignorata è posto all'interno di una corte chiusa con accesso carraio e pedonale dalla Via Clitumno 11. Il fabbricato presenta una tipologia edilizia con stecca ad L, tipica dell'edilizia popolare milanese, con ballatoi comuni e aperti dai quali si accede ai singoli alloggi.

Lo stabile, di cinque piani fuori terra costruito presumibilmente tra il 1910 e 1920, presenta una struttura portante costituita da mattoni pieni e solai misti in legno, copertura del tetto in legno e tegole e facciata intonacata a civile. Il vano scala è composto da gradini in pietra grezza,

L'edificio non è dotato di ascensore e di servizio di portineria e nel complesso si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'abitazione oggetto di procedura è posta al primo piano dello stabile interno con accesso dalla Via Clitumno prima e poi dalla scala condominiale posta al lato destro del cortile e infine dal ballatoio comune.

L'abitazione, di tipo popolare, si compone di un unico locale con spazio cottura e servizio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 21,00 circa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,25 m circa.

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento.

### Finiture, esposizione e stato conservativo:

- esposizione: unica su cortile interno
- pareti: in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura
- pavimenti: in piastrelle di ceramica
- infissi esterni: in alluminio con mono vetro e persiana in legno
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno pieno
- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno elettrico
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e piccola vasca



- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: scarse con impianti non a norma.

#### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Lo stabile è privo di certificazione statica e presenta a prima vista delle problematiche di natura strutturale. L'amministratore dello stabile ha dichiarato che è stato già approvato dal condominio un progetto di riqualificazione energetica con ricorso alla cessione del credito con il Superbonus 110 % e con il sisma bonus, per poter attuare anche interventi di consolidamento statico e strutturale.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2.11.21, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuta [REDACTED], che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente, contratto stipulato in data 12.05.2009, per la durata di quattro anni dal 15.5.2009 al 14.5.2013, tacitamente rinnovato per altri quattro anni, registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 3 al n. 4366/3/2009, per un canone annuale di € 3.000,00 oltre € 1.200,00 di spese condominiali, a favore del Sig. Naduri Rachid nato in Marocco il 1.1.1973. Al termine del periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando l'intenzione tramite raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente per quattro anni alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]

Venditori: [REDACTED].



#### 4.2. Precedenti proprietari

- [redacted] per acquisto con atto in autentica Notaio Vincenzo [redacted] di Milano in data [redacted] trascritto il 20 [redacted]
- Con atto a rogito Notaio [redacted] in data [redacted] il [redacted] A [redacted] bene oggetto di procedura

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 3.12.2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile elenco sintetico alla data del 1/11/2021 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

Eventuali note:

nn

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il [redacted]

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000,00 di capitale, durata 25 anni.

Grava sull'immobile oggetto di pignoramento.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 5.4.2007, [redacted] Giudiziario di Milano, tra-

**Pignoramento** del 9.10.2020, [redacted], emesso da Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Emmeci condomini di Marco Cesarani con sede in Milano, Via Fra Pampuri n. 10 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non forniti

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.450,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.900,00

Spese a debito per esercizio in corso: € 1.437,35

Debito complessivo della proprietà esecutata alla data della perizia: € 14.000,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vi sono importi inerenti i lavori di facciata da eseguire con superbonus 110% che sono inseriti nel bilancio ordinario e con piano quinquennale.

Debito condominiale con MM Spa per acqua condominiale di euro 150.000,00 con piano di rientro decennale, attualmente secondo anno in corso.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: si sono presenti e si interverrà con sisma bonus, opere di consolidamento statico e strutturale.

Per mezzo dell'istituto del superbonus 110% si interverrà anche sulla facciata e sugli impianti comuni.

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

Al termine dei lavori straordinari con il superbonus 110% lo stabile sarà interamente riqualificato dal punto di vista energetico e si effettueranno interventi di consolidamento statico e strutturale come dichiarato dall'amministratore dello stabile.

## 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 primo settembre 1967.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta presso gli uffici comunali in quanto andati smarriti, la costruzione dello stabile risale presumibilmente ad una data antecedente all'anno 1927.
- Non è stata rinvenuta alcuna agibilità.

## 7.2. Conformità edilizia:

Lo scrivente evidenzia al futuro acquirente che il Decreto del ministero della salute del 5 luglio 1975 prevede che l'alloggio mono stanza debba avere una superficie minima comprensiva di servizi di mq 28,00, concetto ripreso anche dal regolamento edilizio del comune di Milano che prevede che l'alloggio non possa avere, per motivi sanitari, una superficie utile inferiore ai 28 mq.

L'immobile oggetto di perizia ha una superficie lorda di 21,00 mq circa ed una superficie utile di mq 17,60, superficie inferiore alla superficie minima utile indicata nel regolamento edilizio del comune di Milano e, questo, potrebbe essere oggetto di contestazione da parte del tecnico comunale al futuro acquirente nel caso di presentazione di una pratica di sanatoria o di altra pratica edilizia. Quindi, sebbene lo scrivente non reputi che il Decreto ministeriale del 1975 prima e il regolamento comunale dopo possano avere un effetto retroattivo sulla natura abitativa dell'immobile, la pratica di sanatoria dovrà essere rilasciata dagli uffici comunali e lo scrivente non può affermare con certezza che venga rilasciata.

Fatte le dovute premesse, lo scrivente indica lo stato di fatto del bene e le possibili sanatorie, che saranno però subordinate all'esito favorevole del tecnico comunale.

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale agli atti dell'anno 1991.

Gli abusi consistono nella demolizione dell'antibagno nel bagno e nella costruzione di un soppalco in legno.

Il soppalco non è sanabile e pertanto dovrà essere rimosso, occorrerà costruire nuovamente un disimpegno nel bagno e procedere tramite un tecnico abilitato al deposito di una pratica di sanatoria per il bagno.

I costi stimati per la pratica di sanatoria inclusi di sanzione comunale e della costruzione edile di un disimpegno nel bagno sono pari ad euro 5.000,00.



### 7.3. Conformità catastale

All'esito favorevole della sanatoria si dovrà poi procedere alla redazione di una nuova planimetria catastale tramite un tecnico abilitato con un costo complessivo stimato in euro 600,00.

## 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.	21,0	100%	21,0
		<b>21,0</b>		<b>21,0</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: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/zona: Periferica/Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Abitazione di tipo economico in stato conservativo normale

Valore di mercato: prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.050,00(Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 5,60 / prezzo max. 7,20(Euro/mq x mese)

Camera di commercio Milano, Monza e Brianza

Listino dei prezzi degli immobili di Milano e provincia

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Padova/Palmanova

valore di compravendita per appartamento vecchi o da ristrutturare:

prezzo min. 2.000,00 / prezzo max. 2.500,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 380,00 / prezzo max. 510,00 (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	A4	21,0	€ 2.300,00	€ 48.300,00
				<b>€ 48.300,00</b>

N.B. il valore attribuito al bene, prende in debita considerazione i lavori straordinari di riqualificazione energetica e strutturali dello stabile, lavori già deliberati dal condominio e di prossima realizzazione, come dichiarato dall'amministratore dello stabile.

### 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>	€ 48.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.415,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.600,00
spese condominiali ultimo biennio	-€ 2.900,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 37.385,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 37.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 30.000,00



<b>MILANO via Clitumno n. 11 piano:1° foglio 236 particella 45 subalterno 66</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 37.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
_____ 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

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

-----

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, 21 novembre 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 7 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. 3 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 18/11/2021 (n. 2 fogli)
6. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate e contratto di affitto (n. 8 fogli)
7. Atto di provenienza del bene (n. 4 fogli)
8. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
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

