TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1032/2021

promossa da [redacted]

contro: [redacted]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/07/2023 ore 11:00**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box, in Milano, via privata Bastia n.6

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

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Milano via Bastia n. 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 552, particella 196, subalterno 890

Corpo B

Beni in: Milano via Bastia n. 8

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 552, particella 196, subalterno 771

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 290.000,00

da occupato: € 230.000,00

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terzo con box al piano secondo interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Via Privata Bastia n. 6, nel "complesso C ", appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un locale guardaroba, un bagno con antibagno, un terrazzo e un balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] dei beni all'atto dell'acquisto.

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

Intestati: [redacted]

dati identificativi: **fg. 552, part. 196, sub. 890**

dati classamento: categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita € 888,31

Indirizzo: Via privata Bastia n. 6, piano 3°

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 10/11/2005 pratica n. MI0751311
- Variazione del 10/11/2004, pratica n. MI0727501, frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 91120.1/2004).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: ragione al mappale 196, ente comune da cui si accede, altro appartamento, ragioni al mappale 314 per due lati.

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

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

Nessuna.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Bastia snc, a parte del "complesso Boxes", n. 1 box ad uso autorimessa privata, posto al piano secondo seminterrato, con accesso pedonale da Via Privata Bastia n.6 e con accesso carraio da Via Privata Bastia n. 6.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [redacted] dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3 Identificati al catasto fabbricati del Comune di Milano, come segue:

Intestati: [redacted]

dati identificativi: **fg. 552, part. 196, sub. 771**

dati classamento: categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 137,38

Indirizzo: Via privata Bastia n. 6, piano 3°

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 28/09/2005 pratica n. MI0644494
- Variazione del 28/09/2004, pratica n. MI0610390, ampliamento, frazionamento e fusione – ultimazione di fabbricato urbano (n. 81865.1/2004).

1.4 Coerenze

del box: corsia di accesso ai boxes, box al subalterno 770, scala comune, vano ascensore, corsia di accesso ai boxes.

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 (MI)

Fascia/zona: periferica/Ortles, Spadolini, Bazzi.

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

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: supermercato, negozi, asilo nido, scuola per l'infanzia, ATS.

Principali collegamenti pubblici: bus e tram di collegamento alla città di Milano e alle fermate MM.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'abitazione è ubicata nel corpo C, di quattro piani fuori terra, con accesso pedonale dalla Via Privata Bastia n. 6 e accesso carraio da Via Bastia n. 8. L'intero complesso immobiliare si compone di quattro comparti, denominati A, B, C e D, oltre ad un complesso boxes edificato nel sottosuolo.

- struttura: c.a. e mattoni poroton o similari
- tetto: manto in legno e tegole
- facciate: intonaco e rivestimento plastico
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone 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 terzo, composta da soggiorno con cottura, una camera, un locale guardaroba, un bagno con antibagno, un balcone e un terrazzo.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cottura
- pavimenti: in parquet in tutto l'alloggio, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno e vetro doppio con persiana in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno pieno a battente e a scomparsa
- imp. videocitofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Corpo B

Il box ad uso autorimessa privata è parte del "complesso boxes, edificato su tre piani interrati, nel sottosuolo del comparto "C" ed è parte del comparto "B" e "D", ed è costituito da 44 boxes al piano primo interrato, 44 boxes al piano secondo interrato e 44 boxes e due posto moto al piano terzo interrato.

Box identificato anche con interno n. 217:

- pareti: in calcestruzzo armato
- luce interna, no presa
- pavimenti: finito con pastina di quarzo rossa
- porta d'accesso: basculante in lamiera, motorizzata (dispositivo non funzionante in sede di accesso)
- condizioni: buone

2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nn

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Negli atti di fabbrica è stata rinvenuto per le opere in cemento armato dell'intero complesso, il certificato del collaudo statico del 29 maggio 2003 a firma dell'ingegnere Paolo Serdoz.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato l'8/06/2023, l'immobile oggetto di procedura era occupato dalla figlia degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Presso l'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa. L'immobile deve pertanto ritenersi libero ai fini della procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted]

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Venditore: [redacted] codice fiscale 03305560967.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] codice fiscale 03305560967, per acquisto con atto in autentica Notaio Alfonso Ajello di Milano in data 07/01/2002, rep. 346227, trascritto a Milano 1 in data 25/01/2002 ai nn. 5258/3797.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetrano (TP) alla data del 09/11/2021, 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 (elenco sintetico alla data del 16.06.2023, 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**

Nell'atto di provenienza viene riportato che a favore ed a carico dell'unità costituente l'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità oggetto del presente atto sussistono:

a) Concessione a titolo precario per scarico in roggia Vettabbia delle acque meteoriche e nel cavo da Sesto delle acque nere, provenienti da tre servizi igienici, previo passaggio in fosse chiarificatrici

b) Servitù passiva per il passaggio interrato della roggia Vettabbia gravanti sui mappali 196 e 197 del foglio 552, nelle zone destinate a piazzale e più precisamente nella direttrice cancello d'ingresso-scala comune ai fabbricati C e D. Detta servitù vincola i corpi A, C, D e E del comparto D per una fascia di rispetto che partendo dal ciglio delle due sponde della roggia stessa, si sviluppa per una larghezza di mt 10, verso l'interno della proprietà

c) Servitù non aedificandi ad una distanza inferiore ai tre metri dal confine dei rispettivi mappali, a carico delle aree costituenti il comparto B ed il comparto C ed a favore dell'area costituente il comparto A

d) A reciproco favore ed a carico dell'intero complesso immobiliare, servitù di attraversamento per costituzione di impianto idrico, fognante, di gas, telefonico e quanto altro necessario. A detti mappali altresì concesso l'uso della cabina elettrica di cui al subalterno 3 del mappale 146

e) Servitù attiva di luce e vedute nei confronti della proprietà ai mappali 162, 198, 199, 200

f) Concessione di cui al decreto del Genio Civile di Milano n. 28562 di protocollo e n. 1468

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Reg. Decreti del 16/12/1964, per mantenere un tratto di tombinatura della roggia Vettabbia, in corrispondenza del mappale 191 del foglio 552

g) Servitù di passaggio esclusivamente pedonale a carico della stradina al mappale 318 ed a favore delle unità costituenti il comparto B, il comparto C e delle unità ai subalterni 897, 898 del mappale 196. Con riferimento a detta stradina, la società venditrice precisa che le spese per la sua manutenzione ordinaria e straordinaria, gravano per il 25% a carico dei condomini del comparto B, per il 25% a carico dei condomini del comparto C e per il restante 50% a carico dei condomini del complesso box

h) Servitù di passaggio pedonale a favore del complesso box attraverso il porticato del comparto C, in confine con il comparto B, secondo il percorso tracciato sulla "figura 3" (posizione 3 e 5) del Regolamento di condominio del complesso box sopra citato

A reciproco favore e carico delle unità costituenti il comparto D sussistono:

a) Servitù di passaggio anche carraio (dall'ingresso del civico 101), ma con divieto di sosta sulle aree destinate a sede stradale, a vialetti, marciapiedi

b) Servitù non aedificandi sulle aree distinte in colore giallo sulle planimetrie allegate al relativo Regolamento delle parti comuni, permanentemente vincolate a verde ed a giardini

c) Servitù per distanze inferiori a quelle legali e per passaggio di tubazioni anche fognarie di condutture per allacciamento dei vari servizi, nonché di quelle che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei progetti approvati

d) Servitù di passa pedonale e carrabile sulla striscia di terreno catastalmente rappresentata dai mappali 343 e 346 ed a favore della porzione immobiliare ai mappali graffati 204, 205 e 252

e) Servitù d'uso, al fine di apporre il cancello di accesso all'unità ai detti mappali graffati 204, 205 e 252, su quella porzione del menzionato mappale 346 che è compresa fra il mappale 205 e l'ideale prolungamento fra il mappale 345 ed il mappale 252.

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 17/02/2005 ai nn. 10427/2191 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Alfonso Ajello in data 11/02/2005, rep. 441709/62733, a favore di [redacted] con sede in Milano, Via della Moscova n. 33, codice fiscale 03910420961, contro [redacted] Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, durata 20 anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca giudiziale iscritta il 14/07/2016 ai nn. 47880/8271 derivante da decreto ingiuntivo del 26/03/2015, rep. 10554 Tribunale di Milano a favore di [redacted] nato a Magenta (MI) il 16/01/1976, contro [redacted]

Grava sulla quota di ½ dell'immobile oggetto di procedura.

Ipoteca legale iscritta il 25/11/2010, ai nn. 70389/14905, rep. 18712/78 del 19/11/2020 a favore di [redacted] con sede in Milano, Viale dell'Innovazione 1/B, codice fiscale 09816500152, contro [redacted] dell'immobile oggetto di procedura, **assentita di cancellazione totale in data 25.11.2022**.

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

- **Pignoramenti**

  Pignoramento del 01/03/2019, rep. 26778 Tribunale di Milano, trascritto il 28/03/2019 ai nn. 23411/15739 contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, in favore di [redacted] codice fiscale 97395830157.

  Si precisa che il creditore procedente ha evidenziato che la procedura n. 369/2019 riferita a detto pignoramento, è stata sospesa ex art. 624-bis cpc in data 16.12.2019 e fino al 21.11.2020, ma non essendo stata riassunta, dovrà essere estinta.

  Pignoramento del 14/08/2021, rep. 12672 Tribunale di Milano, trascritto il 06/10/2021 ai nn. 77349/53771 contro [redacted] per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà, in favore di [redacted] fiscale 05045600268.

- **Altre trascrizioni**

  Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ajello e Sicignano con sede in Milano, Via Vincenzo da Seregno n. 19, che alla data di deposito della perizia non ha fornito alcuna informazione in merito alla situazione contabile, lo scrivente si riserva di depositare integrazione se tali informazioni perverranno prima dell'udienza di vendita.

6.1. Spese di gestione condominiale

Dati non forniti dall'Amministratore di condominio.

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

Nell'atto di compravendita viene indicato che la costruzione originaria del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, successivamente sono state rilasciate le seguenti licenze per opere edilizie n. 1322, atti 25584/464/1970 dell'8 giugno 1070, n. 428, atti 236819/23806/1970 del

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

15 marzo 1971, n. 1543, atti 30753/476/1970 del 20 giugno 1970.

Sono state depositate le domande di rilascio di concessione in sanatoria del 29 settembre 1986, prot. 3465002 e 3465003 e del 20 gennaio 1986, prot. 17217, da ritenersi attestate per silenzio assenso in quanto non soggette ad alcun obbligo previsto dall'art. 32 della legge 45/87

In data 2001, il complesso è stato parzialmente demolito ed oggetto di totale ristrutturazione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *di Milano*:

- Per opere di demolizione e successiva edificazione dell'intero complesso di cui è parte il bene oggetto di procedura è stata presentata dalla Società Ripamonti 99 Srl, al comune di Milano, Denuncia di inizio attività del 20.12.2001, PG 1950176, successiva integrazione del 18.01.2002, PG 1950176/2002 e variante del 8.02.2002, PG 4881176/2002.

  Il complesso immobiliare realizzato è suddiviso in 4 comparti, identificati con le lettere A, B, C e D, oltre ad un complesso boxes nel sottosuolo di tre piani interrati avente accesso dalla Via privata Bastia n. 8. L'immobile oggetto di procedura è parte del comparto C in quanto all'abitazione e del complesso box interrato in quanto all'autorimessa.
- Fine lavori del 25.06.2003, PG 25770176/2003
- Richiesta agibilità del 26.06.2003, PG25858176/2003
- Dia per cambio d'uso nel comparto C, del 23 aprile 2004, PG 436401/2004.
- Dia per recupero sottotetto comparto C in data 23 aprile 2004, PG 423038/2004
- Dia in variante con cambio d'uso relativa ai comparti C e D ed al complesso boxes del 14 ottobre 2004, PG 1032617/2004
- Fine lavori e richiesta agibilità del 13.12.2004, PG 1242994/2004, per i comparti C, D, B1, B2 e box interrati per tre piani interrati
- Nel fascicolo non è stato rinvenuto nessun elemento ostativo al rilascio dell'agibilità da parte degli uffici comunali che dovrebbe quindi essersi attestata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria di progetto depositata negli atti di fabbrica.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa del bene è stata rilevata in loco.

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	65,0	100%	65,0
balcone - terrazzo	mq.	11,5	40%	4,6
		76,5 mq. lordi		**69,6 mq. commerciali**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,6	100%	13,6
		13,6 mq. lordi		**13,6 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: Periferica/ Ortles, Spadolini, Bazzi.

Valore mercato, abitazioni civili in stato ottimo, prezzo min. 3800,00 / prezzo max. 5600,00 (Euro/mq)

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Valore di locazione per abitazioni civili in stato ottimo, prezzo min. 11,10 / prezzo max. 16,50(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Rpamonti, Vigentino

valore di compravendita prezzo min. 3200,00 / prezzo max. 4350,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 55,00 / prezzo max. 95,00(Euro/mq/anno)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	70,0	€ 4.000,00	€ 280.000,00
				€ 280.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	14,0	€ 2.000,00	€ 28.000,00
				€ 28.000,00

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** € 308.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 15.400,00
- Spese condominiali ordinarie ultimo bienno (non pervenute) :

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO € 292.600,00

arrotondato **€ 290.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 230.000,00

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

MILANO via Bastia n. 6 piano: 3- S2 foglio 552 particella 196 subalterni 890 -771	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	**€ 290.000,00**
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 230.000,00
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

Nulla da segnalare.

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, 17 giugno 2023

l'Esperto Nominato

Arch. Antonio Papaccio

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 12 fotografie su n. 10 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 44 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 16/06/2023 (n. 8 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 1 foglio)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche comunali (n. 22 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1032/2021

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/07/2023 ore 11:00**

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

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL 17/06/2023

LOTTO UNICO: appartamento e box, in Milano, via privata Bastia n.6

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

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

Premesso che

- lo scrivente in data 17/06/2023 depositava l'elaborato peritale senza aver potuto decurtare dal valore di stima del bene le spese ordinarie medie condominiali riferite ad un biennio, in quanto l'amministratore dello stabile non aveva comunicato per tempo la situazione contabile.
- successivamente al deposito, l'amministratore ha inviato la situazione contabile del bene all'esperto che è ora in grado di decurtare le spese medie condominiali pari ad un biennio e aggiornare il valore di stima

tutto ciò premesso

deposita la presente integrazione relativamente alle spese condominiali gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

1) Informazioni contabili per l'abitazione sita in Via Bastia n. 6

L'immobile è amministrato dallo Studio Sicignano con sede in Milano, Via Vincenzo da Seregno 19, e la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 Dicembre di ogni anno e che le somme sono state arrotondate.

I millesimi di pertinenza dell'abitazione sono 45,68 mm.

L'ultimo consuntivo approvato 1.01.2021- 31.12.2021 riportava un debito complessivo di € 12.960,35, ed il debito complessivo scaduto alla data del 29/05/2023 è pari ad € 14.229,36.

Le spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile desunte dal consuntivo approvato del 2021 sono pari ad € 2.600,00.

Esistono spese straordinarie scadute pari ad € 1.296,96 (vedi riepilogo amministratore).

Non è stata fornita dall'Amministratore alcuna informazione sull'eventuale presenza di cause in corso.

2) Informazioni contabili per il box sito in Via Bastia n. 8.

L'immobile è amministrato dallo Studio Sicignano con sede in Milano, Via Vincenzo da Seregno 19, e la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 Dicembre di ogni anno e che le somme sono state arrotondate.

L'ultimo consuntivo approvato 1.01.2021- 31.12.2021 riportava un debito complessivo di € 7,327,68 e che il debito complessivo scaduto alla data del 29/05/2023 è pari ad € 7.520,8.6

Le spese ordinarie annue medie di gestione immobile desunte dal consuntivo approvato del 2021 sono pari a € 450,00.

Relativamente alle eventuali spese straordinarie scadute, non è stata fornita alcuna indicazione dall'Amministratore.

Non è stata fornita dall'Amministratore alcuna informazione sull'eventuale presenza di cause in corso.

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.

Conclusioni

Le spese medie annue ordinarie del box e dell'abitazione sono state desunte dal consuntivo

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df

approvato nel 2021e sono pari ad € 3.050,00. Il biennio di spese medie condominiali da decurtare dal valore di stima è quindi pari ad € 6.100,00.

Il valore di stima determinato nell'elaborato peritale depositato in data 17/06/2023 era pari a

€ 290.00,00 – € 6.100,00 (spese ordinarie medie di un biennio) = € 283.900,00

arr. ad € 285.000,00

Il valore di stima decurtato delle spese ordinarie medie pari ad un biennio è quindi di **€ 285.000,00.**

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, 23 giugno 2023

l'Esperto Nominato

Arch. Antonio Papaccio

Firmato Da: PAPACCIO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b99df