

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 700/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

Appartamento al piano terzo con vano cantina al piano interrato di un condominio

sito in MILANO, VIA BUSSETO 11



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in MILANO via BUSSETO n. 11

Categoria: **A4** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **621**, particella **22**, subalterno **17**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava occupato senza titolo da terzi.

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Risulta contratto di locazione stipulato il 10/11/2021 e registrato il 06/12/2021, posteriormente alla data di trascrizione del pignoramento.

Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO – (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 69.528,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 3.476,40	€ 66.051,60
Regolarizzazione edilizia	€ 700,00	-€ 700,00	€ 65.351,60
Regolarizzazione catastale	€ 250,00	-€ 250,00	€ 65.101,60

Valore di mercato al netto delle decurtazioni € 65.101,60

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni € 0,00

OCCUPATO (non ricorre il caso)



Spese condominiali insolte nel biennio	€ 1.200,00	-€ 1.200,00	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 63.901,60
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			



LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO con CANTINA

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di MILANO, via BUSSETO 11, consistente in un appartamento al piano terzo ed un vano cantina al piano interrato. L'appartamento presenta doppio affaccio su via Busseto e sul cortile comune.

• Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà in regime di separazione dei beni** dell'immobile di [REDACTED], nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

• Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: [REDACTED] proprietà per **1/2**

Intestato 2: [REDACTED] proprietà per **1/2** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **621**, particella **22**, subalterno **17**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 4; consistenza 3 vani; sup. catastale 59 mq; rendita € 333,11.

indirizzo: Comune di MILANO, via Busseto n. 11 piano 3-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• Coerenze

Coerenze (in senso orario partendo da nord) come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Nicola Grimaldi:

- dell'appartamento "altro appartamento, Via Busseto, proprietà di terzi, cortile comune".
- della cantina "cantina di terzi, Via Busseto, cantina di terzi, corridoio comune".

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

Nessuno

• DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 4200 m dalla fermata degli autobus 84-121-901, a circa 650 m dalla fermata degli autobus Z410-Z411-Z412-Z415-Z420, a circa 650 m dalla fermata della metropolitana M3 Linea Gialla – San Donato e a circa 1,1 km dalla stazione ferroviaria Milano Rogoredo.

Principali collegamenti viabilistici: collegamento autostrade e tangenziali a circa 1300 m.



- **Caratteristiche descrittive esterne**

L'unità si trova in uno stabile residenziale, con accesso pedonale da via Busseto al civico 11, che consta di quattro piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate le cantine.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: porta in metallo e vetro;
- androne: pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in pietra e pareti in intonaco;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse e necessita di interventi di manutenzione. In particolare, risultano scoperti i ferri d'armatura del balcone lato via Busseto.

- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

L'appartamento consta di due locali, una cucina e un servizio igienico. Ha doppio affaccio su via Busseto e sul cortile comune ed è dotato di due balconi.

Appartamento

- esposizione: affaccio a nord-est e nord-ovest;
- porta di accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in alluminio in bagno e legno negli altri locali;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: tipo a battente in legno laccato bianco e vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e in cucina;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3 m
- condizioni generali: discrete;

Cantina

- pareti: a rustico;
- impianto elettrico: a vista;
- condizioni generali: discrete;

- **Certificazioni energetiche**

Non risulta censito al catasto energetico

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

• **STATO OCCUPATIVO**

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è stato tentato in data 11/01/2022 e 13/01/2022 senza riuscire ad avere accesso.

Il sottoscritto ha avuto accesso all'appartamento al terzo tentativo di sopralluogo, in data 17/01/2022. L'accesso è stato consentito dagli occupanti. **(all. 5)**



- **Esistenza contratti di locazione:**

Il contratto di locazione in essere è stato stipulato posteriormente al pignoramento. **(all. 6)**

- **PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dell'Avv. Laura Rolando, Notaio in Venezia, che fa stato fino al 06/09/2021 **(all. 7)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 9 a 12)** risulta quanto segue:

- **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- Quanto in oggetto pervenne all'esecutato [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 piena proprietà, all'esecutato [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Grimaldi Nicola da Milano (MI) in data/ [redacted] rep. n. 15841/12011 e trascritto il 08/02/2006 ai n.ri 9224/5170 da potere di [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] nata il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted]

- Quanto in oggetto pervenne ai signori [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] ciascuno per la quota 1/2 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Grimaldi Nicola da Milano (MI), in data 23/06/2003 rep n. 12942 e trascritto il 25/06/2003 ai n.ri 54164/36022 da potere di [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted]

- **Proprietà ante ventennio**

- Quanto in oggetto pervenne al signor [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f. [redacted] per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Di Domenico Cosimo da Sesto San Giovanni (MI), in data 13/07/2000 rep. n. 34420 e trascritto il 18/07/2000 ai n.ri 38424/25599 da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma dell'Avv. Laura Rolando, Notaio in Venezia, che fa stato fino al 06/09/2021 **(all. 7)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 8)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 9 a 12)** risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**



Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Grimaldi Nicola da Milano (MI) in data 30/01/2006 rep. n. 15842/12012.

A favore: BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano c.f. 00799960158.

Contro: [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f.

[redacted] e [redacted] nato il [redacted] in [redacted]

(EE) c.f. [redacted]

Importo capitale euro 165.000,00, importo totale euro 247.500,00 e durata 30 anni.

- **Trascrizioni**

Pignoramento trascritto in data 15/01/2015 ai nn. 1522/1083, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Milano (MI) in data 30/12/2014 rep. n. 24481.

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158.

Contro: [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f.

[redacted] e [redacted] nato il [redacted] in [redacted]

(EE) c.f. [redacted]

Pignoramento trascritto in data 23/07/2021 ai nn. 61443/43130, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. della Corte D'appello con sede in Milano (MI) in data 08/06/2021 rep. n. 7860.

A favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04934510266.

Contro: [redacted] nato il [redacted] in [redacted] c.f.

[redacted] nato il [redacted] in [redacted]

(EE) c.f. [redacted]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 9 a 12**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

• **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Progest Gestioni Immobiliari nella persona del Rag. Gianluca Carminati, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 13**).

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 153,44/1000,00

- **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.200,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna



Eventuali problematiche strutturali: nessuna

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

• **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – ADR (Ambiti contraddistinti da un tessuto urbano riconoscibile (Art. 21 tav. R02 – Indicazioni Urbanistiche (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.14):**

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti di fabbrica presso il Comune di Milano, protocollo 2021/700338 in data 22/12/2021.
- Richiesta visura atti presso l'Ufficio Condono di Milano in data 21/10/2021 protocollo 709518.

Alla data di redazione della presente relazione non è stata messa a disposizione alcuna documentazione da parte del Comune inerente gli atti di fabbrica ed eventuali condoni.

Sono comunque stati reperiti i seguenti documenti:

- Licenza di Abitabilità Atti N. 195885/37920 del 28/06/1929 relativo al decreto n. 115870 del 1928 in cui si dichiara: "NULLA OSTA siano abitati i seguenti locali dal giorno 28 giugno 1929 VII in avanti :
Nuovi a piano terreno N.2 locali;
Nuovi a piano primo N.2 locali;"

- Licenza di Occupazione Atti N. 56987/9264 - 1936 del 23/12/1937 in cui si dichiara: "NULLA OSTA siano occupati i seguenti locali dal giorno 23 dicembre 1937 XVI in avanti e secondo la destinazione rispettivamente precisata:

(sopralzo) Nuovi a primo piano N.2 locali uso abitazione;
Nuovi a secondo piano N.4 locali uso abitazione;

N.B. Per l'occupazione dei due locali a primo piano e di due locali a secondo piano sprovvisti di latrina propria si fa richiamo all'istrumento di concessione precarie 22-10-1937 n. 11708 di rep.

- Licenza di Occupazione N. 365 Atti N. 213310/35564 = 1939 del 30/07/1940 in cui si dichiara: "NULLA OSTA siano occupati i seguenti locali dal giorno 30 luglio 1940 XVIII in avanti e secondo la destinazione rispettivamente precisata:

(sopralzo) Nuovi a quarto piano N.4 locali uso abitazione;
Nuovi a quarto piano N.1 latrina a bagno;

A fronte di ciò, si è proceduto all'analisi della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici (**all. 15**).

- **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme a meno della porta del ripostiglio che risulta mancante ed è da



ripristinare in opera previa creazione del vano porta. Del costo di ciò si è tenuto conto nella stima.

- **Conformità catastale:**

L'immobile risulta conforme a meno dell'errata indicazione dei dati in visura, dove viene riportato due volte il piano S1. La correzione può essere effettuata con istanza del cui costo si è tenuto conto nella stima.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici dell'Agazia del Territorio si è accertato che la planimetria che attualmente descrive catastalmente l'immobile è stata depositata in data 16/07/1985 a sostituzione della precedente al fine di descrivere planimetricamente la cantina di pertinenza.

• CONSISTENZA

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	53,60	1,00	53,60
Balconi	7,64	0,30	2,29
Cantina	8,20	0,25	2,05
	69,44		57,94

• STIMA

- **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 della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.

Dalla media dei valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti si è desunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

- **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periferica/FORLANINI, MECENATE, ORTOMERCATO, SANTA GIULIA

quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.200 €/mq a 1.700 €/mq



- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: Semiperiferia Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia

Abitazioni in stabili di 2° fascia

valore di compravendita prezzo min. 1.274 €/mq prezzo max. 1.475 €/mq

valore di locazione prezzo min. 3,55 €/mq prezzo max. 4,50 €/mq

- **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantina	A/4	69,44	57,94	€ 1.200,00	€ 69.528,00

- **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 DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 69.528,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 3.476,40	€ 66.051,60
Regolarizzazione edilizia	€ 700,00	-€ 700,00	€ 65.351,60
Regolarizzazione catastale	€ 250,00	-€ 250,00	€ 65.101,60
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 65.101,60
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 1.200,00	-€ 1.200,00	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 63.901,60
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			



• **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Dal contratto di locazione in essere, stipulato il 10/11/2021 e registrato il 06/12/2021, risulta un corrispettivo annuo di 3.600,00 euro, corrispondenti a 300,00 euro mensili, congruo con le rilevazioni dei prezzi pubblicate su borsinoimmobiliare.it

• **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

• **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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 21/01/2022

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo_2
12. Stato civile
13. esito istanza stato debitorio condominiale
14. titoli edilizi
15. conformità catastale/edilizia e urbanistica
16. nomina e quesito conferito all'esperto
17. giuramento dell'esperto
18. copia privacy

