

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1636 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Gabriella MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale**
in Milano-Baggio, via Rismondo n. 5



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Milano via Francesco Rismondo n. 5

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 415 particella 392, subalterno 24,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 67.000,00

da occupato: € 55.000,00

LOTTO 001

Appartamento bilocale

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) via Francesco Rismondo n. 5, ai piani rialzato e sottotetto in stabile senza ascensore, appartamento con soffitta.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
XXXX XXXX nato a XXXX il XXXX cf XXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXX XXXX nato a XXXX il XXXX cf XXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 415 Particella: 392 Sub.: 24**

dati classamento:

cat. A/4 classe 5 consistenza 3,5 vani Sup. cat. Totale: 58 m² R.C. Euro 451,9

Indirizzo: VIA FRANCESCO RISMONDO n. 5 piano: T-3;

Partita: 6430

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 15/07/1991 protocollo n. 943163 in atti dal 11/12/2003 CLASSAMENTO ISTANZA N.903904/03 (n. 115261.1/1991)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 415 - Particella 392

Scheda catastale: del 15/07/1991 n. 115261

1.4. Coerenze

Abitazione: Altra proprietà, via Rismondo, altra particella (via Rismondo 1), cortile e balatoio comune.

Soffitta: Corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà

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

- nell'atto di Pignoramento a pag. 5 si ingiunge al sig XXXXXXXX cf XXXXXXXX di 'astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede le unità immobiliari sopra descritte ...'. Il sig. XXXXXXXX risulta però estraneo alla procedura, sembrerebbe quindi trattarsi di un mero refuso

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica – quartiere Baggio

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Trattasi di zona con una buona concentrazione di servizi, nel raggio di 600 m. sono presenti attività commerciali di dettaglio, esercizi della media-grande distribuzione (Carrefour a 50 m, Lidl a 550), sportello bancomat; nel raggio di 800 m scuole di diverso ordine e grado, attività sportive, Parco delle Cave ecc.

Principali collegamenti pubblici: Stazione MM Bisceglie-linea 1 (rossa) a 2 km; fermata autobus 67 e 433 a 70 m.

Collegamenti alla rete stradale sovralocale: l'immobile dista circa 70 m. da via Forze Armate che costituisce il principale asse di collegamento con il centro città; circa 1,5 km da via Parri con il collegamento alla SP 114; circa 3 km dalla Tangenziale Ovest

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio condominiale di tipo economico con distribuzione a ballatoio, a prevalente destinazione residenziale, edificato nel 1928, alto tre piani fuori terra oltre sottotetto non abitabile e piano seminterrato.

- struttura: muratura portante e c.a.;
- copertura: a falde con struttura in legno e manto in laterizio
- facciate: intonacate con finiture decorative in cemento e parziale rivestimento lapideo;
- accesso: tramite portone su strada si accede al corpo scale e da qui ai ballatoi;
- ascensore: non presente
- impianto riscaldamento: autonomo
- portineria: no;
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale posto al piano rialzato e con accesso da ballatoio, costituito da locale soggiorno con cucina a vista, una camera, servizio, disimpegno, sgabuzzino, oltre soffitta al piano sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: doppia, a nord.est e sud-ovest su via Rismondo e cortile interno;

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, nel bagno e nella zona cottura sono presenti piastrelle di ceramica;
- pavimenti: rivestiti in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno, oscurati da persiane in legno;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- soffitti: intonacati;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, corpi scaldanti in alluminio;
- servizio igienico: completo con lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,48 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: Unità immobiliare probabilmente ristrutturata nel 1990. La zona giorno si presenta in discrete condizioni, mentre negli ambienti esposti a nord-est, sulla parete che affaccia su via Rismondo, sono presenti importanti efflorescenze.

Soffitta:

- pavimenti: al rustico;
- soffitti: al rustico (travi e tegole a vista);
- porta d'accesso: in ferro;

Si precisa che il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del locale soffitta per mancanza delle chiavi, la descrizione di cui sopra è redatta per analogia con gli ambienti adiacenti.

2.4. Breve descrizione della zona

Via Rismondo è un'asse stradale a prevalente connotazione residenziale nel quartiere di Baggio, distante circa 10 km dal centro di Milano. I servizi principali sono concentrati in prossimità del borgo storico e intorno al Parco di Baggio, distanti approssimativamente 5 minuti a piedi.

La zona è servita sufficientemente dal trasporto pubblico di superficie.

2.5. Certificazioni energetiche:

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 10/08/2021.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non prodotta in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

non prodotta in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 05/07/2021 e consentito dal proprietario il quale riferiva di occupare l'immobile con la famiglia.

Si precisa che il giorno del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del locale soffitta per mancanza delle chiavi. E' stata comunque verificata la corrispondenza tra il locale in uso e il locale indicato nella scheda catastale registrata.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 15/01/2021

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX cf XXXXXXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio LUPPI SERGIO Repertorio 54939/5628 del 29/07/2004 trascritto a Milano 1 in data 04/08/2004 - Registro Particolare 34837 Registro Generale 60975.

Contro XXXXXXXX XXXXXXXX cf XXXXXXXX

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXX cf XXXXXXXX in forza di acquisto con atto a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano Repertorio 52949 del 16/07/1991, trascritto a Milano 1 il 26/07/1991 - Registro Particolare 20168 Registro Generale 29465, contro XXXXXXXX XXXXXXXX cf XXXXXXXX
- Con atto a rogito Notaio SILOCCHI MAURIZIO di Milano Repertorio 222554/17378 del 24/02/2004, trascritto a Milano 1 il 16/03/2004 - Registro Particolare 10670 Registro Generale 18774, XXXXXXXX XXXXXXXX cf XXXXXXXX acquista il bene da XXXXXXXX XXXXXXXX cf XXXXXXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile a firma dott. Notaio Antonio Trotta -in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico con restrizioni) alla data del 10/08/2021 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04/08/2004 - Registro Particolare 14167 Registro Generale 60976 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio LUPPI SERGIO Repertorio 54940/5629 del 29/07/2004

a favore Banca Popolare di Bergamo SpA con sede in Bergamo c.f. 03034840169

contro XXXXXXXX XXXXXXXX sopra identificato

Importo ipoteca € 202.500 di cui € 135.000 di capitale

Grava sull'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/11/2019 rep. 34066 trascritto il 09/12/2019 - Registro Particolare 63079 Registro Generale 91997 contro XXXXXXXX XXXXXXXX sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di Unione di Banche Italiane SpA con sede in Bergamo

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'Capitummino Rag. Rosamaria' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 39,40/1000 (trentanove virgola quaranta millesimi)

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2020: circa € 1.150 comprensive di spese generali, proprietà e acqua (2 persone)

Spese condominiali non pagate relative a tutti i condomini (sono presenti 22 unità) da consuntivo 2020: € 14.100 circa, riconducibili sostanzialmente ad una situazione di sofferenza relativa ad un immobile ormai venduto dal Tribunale.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie deliberate, il condominio ha però dato mandato ad un professionista di redigere un capitolato per lavori di manutenzione straordinaria della facciata, con l'obiettivo di avvalersi del bonus facciate 90%

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 21/12/2020 P.G. 528388 per gli atti di fabbrica e per le modifiche interne nel decennio 1990-2000.

In data 30/03/2021 dall'Area Sportello Unico per l'Edilizia è stata trasmessa comunicazione di 'nulla figura' relativa alle opere interne, mentre per gli atti di fabbrica è stata rinvenuta la pratica relativa all'ampliamento dell'edificio ma non quella relativa al corpo su strada.

Si evidenzia per quanto possa occorrere che lo stabile in passato era identificato al civico n. 3.

7.1. Pratiche edilizie :

- nulla osta per opere edilizie in data 20/10/1928 atti 156891/29426/1928, per completamento casa ad uso abitazione
- nulla osta all'abitazione dei locali in data 06/11/1930 atti 52078/8429/1930

L'atto di provenienza indica inoltre la pratica di cui agli estremi che seguono, pratica che non è stata individuata dal SUE nella risposta alla richiesta di accesso atti trasmessa in data 30/03/2021:

- comunicazione ex art. 26 L. n. 47/1985 in data 01/06/1990 prot. n. 620, per opere interne

7.2. Conformità edilizia:

Non avendo riscontrato la pratica edilizia per opere interne andrà presentata una nuova pratica in sanatoria. L'aggiudicatario potrà valutare l'opportunità di presentare una nuova richiesta di verifica al Comune, menzionando esplicitamente la pratica di cui sopra.

Nella presentazione di una nuova pratica particolare attenzione andrà posta nella verifica dei rapporti aeranti del bagno.

Costi.

Per la presentazione della pratica in sanatoria con l'incarico a un professionista circa euro 1.000 più oneri accessori per complessivi circa euro 1.300 lordi.

Per l'oblazione euro 1.000.

7.3. Conformità catastale

Dall'esame della scheda catastale si rileva la presenza di una spalla di muro a metà circa del soggiorno, in fatto non presente.

Inoltre nella scheda catastale è errata l'indicazione dei punti cardinali.

Dal momento che le discrepanze non incidono sulla rendita catastale, si può non procedere all'aggiornamento della scheda.

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 dalla 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.	54,0	100%	54,0
soffitta*	mq.	12,0	25%	3,0
		66,0		57
		mq. lordi		mq. commerciali

*La misurazione della superficie della soffitta è stata eseguita su base catastale

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, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nel intorno urbano.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Milano

Fascia/Zona: E5 Periferica

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e aprile 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate in particolare le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa, distanti non più di 100 m:

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 76.000,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% dicembre 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% marzo 2020
- C) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 110.000,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% maggio 2020
- D) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 90.000,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% maggio 2020
- E) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 85.000,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% maggio 2020
- F) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 73.993,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% novembre 2020
- G) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 34.978,00 euro
Immobile: residenza A4 - 2,5 vani quota trasferita 100% gennaio 2021

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	10,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo - Realizzato da oltre 30 anni	-25,00
Tipologia immobile - economico	-20,00
Ascensore - Assente	-1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	-15,00
	-51,00 49%

€/mq valutazione massima OMI per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione
€ 2.700,00	€ 1.323,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A4	57,0	€ 1.323,00	€ 75.411,00

€ 75.411

Per verifica, si confronta la valutazione ottenuta con i valori più sopra rilevati ritenendola congrua.

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 001	€ 75.411,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.770,55
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.300,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.300,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 67.040,45
arrotondato	€ 67.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 55.000,00

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

- nell'atto di Pignoramento a pag. 5 si ingiunge al sig XXXXXXXX XXXXXXXX cf XXXXXXXX di 'astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui

si procede le unità immobiliari sopra descritte ...'. Il sig. XXXXXXXX risulta però estraneo alla procedura, sembrerebbe quindi trattarsi di un mero refuso

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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 li: 11/08/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco