



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 530/2020

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 30/11/2021 ore 12,50

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Silvia VAGHI**



RELAZIONE DI STIMA integrata 15/10/2021

Lotto 1

**Beni in Comune di POZZUOLO MARTESANA (MI)
Via G. Carducci snc, piano T-1 interno 2 edificio A
Via G. Carducci snc, piano T interno 8 edificio A**

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA pertinenziale

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale e Partita IVA: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965
Studio in: Via Leone XIII°, 9 - 20021 Bollate (MI)
Telefono: 329 7504308
Email e Pec: arch.mspo@libero.it - sporzon.7746@oamilano.it



Dati Catastali

Appartamento con cantina

Beni in POZZUOLO MARTESANA Via G. Carducci snc interno 2 edificio A

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 8, mappale 489, subalterno 7** piano t-1°

Autorimessa di pertinenza

Beni in POZZUOLO MARTESANA Via G. Carducci snc piano T interno 8 edificio A

Categoria: C6

Dati catastali: **foglio 8, mappale 489, subalterno 37** piano t.

N.B: si accede all'immobile da via Cecco Angiolieri, 11.

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 10/09/2021 gli immobili erano occupati da uno dei debitori

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio territoriale di Milano 4 non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dei debitori in qualità di dante causa.

Proprietario

1/2 di piena proprietà

1/2 di piena proprietà

in regime di comunione dei beni

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1 da libero: € **140.000,00**



Lotto 1

(Appartamento e Autorimessa pertinenziale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 scheda catastale, mappe, visure)

- Descrizione del bene

In Comune di POZZUOLO MARTESANA Via G. Carducci snc interno 2 edificio A Complesso residenziale denominato RESIDENZA LA BAIÀ con accesso principale sia pedonale che carraio dalla via Cecco Angiolieri (G. Carducci in catasto). L'edificio dove è ubicato l'appartamento prospetta su giardino privato e area condominiale di accesso ai box. Villetta a due piani accessibili da scala interna.

Autorimessa, di pertinenza, al piano terra, con accesso da esterno e internamente dal locale cantina.

- Quote e tipologia del diritto pignorato Lotto 1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà

cod.fisc.: 1/2 di piena proprietà

cod.fisc.:

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di POZZUOLO MARTESANA come segue:

Da Visura storica per immobile (atti informatizzati Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali del 21/10/2020) gli immobili risultano intestati ai suddetti debitori.

Appartamento:

dati identificativi: **foglio 8, mappale 489, subalterno 7 piano t-1°**

dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4 , rendita € 247,90.

Indirizzo: Via G. Carducci snc piano T-1 interno 2 edificio A.

Autorimessa:

dati identificativi: **foglio 8, mappale 489, subalterno 37**

dati classamento: categoria C6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 15 mq,rendita € 45,55

Indirizzo: Via G. Carducci snc piano T interno 8 edificio A.

Note: *gli immobili riportati in NCEU al foglio 8 particella 489 subalterno 7 e 37 sono stati costituiti sull'ente urbano al foglio 8 particella 489 (già particella 477). Tale ente urbano deriva dal terreno riportato in NCT foglio 8 particella 31 e 33.*

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita Notaio Carlo Magaldi in Milano del 08/04/2010

trascritto a

Milano 2 in data 12/04/2010 con nota ai da

e 1/2 di piena proprietà

nato a

- Confini da nord in senso orario:

Appartamento



appartamento subalterno 8, parti comuni, subalterno 6, corsello comune;

Cantina e area scoperta in un solo corpo: autorimessa subalterno 35, cantina e area scoperta subalterno 6, parti comuni, particella 477, corsello comune, autorimessa subalterno 37 di pertinenza dell'appartamento, autorimesse subalterni 36 e 35.

Autorimessa

autorimessa subalterno 36, cantina ed area scoperta subalterno 7, corsello comune.

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2 doc.fotografica All. 3 certificazioni)

- Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sito nel Comune di Pozzuolo Martesana posto a sud di Milano, fa parte del complesso residenziale denominato "Residenza La Baia" avente accesso principale sia pedonale che carraio dalla Via Cecco Angiolieri (G. Carducci in catasto) civico 11.

Il territorio comunale è stato interessato da profonde trasformazioni urbanistiche e paesaggistiche, per lo più riconducibili all'edificazione in area agricola di un polo logistico DHL, di una cava di prestito e più in generale di infrastrutture riferibili ai cantieri BreBeMi e T.E.M.

Fascia/zona: Comune a Sud di Milano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenza

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria R4 - S5

- Caratteristiche descrittive esterne.

Per quanto visibile e da documenti prodotti dall'Ufficio tecnico del Comune di Pozzuolo Martesana, l'edificio, presenta una struttura portante in c.a., pilastri, travi e solette in cemento armato. Tamponamenti perimetrali in mattoni forati.

Copertura: struttura portante in c.a., a falde inclinate con tegole di laterizio tipo portoghesi

Rivestimenti esterni dell'edificio: intonaco civile tintecciato colore giallo e con inserti di mattoni paramano rosati

Ascensore: non presente

Portineria: non presente

- Caratteristiche descrittive interne

Appartamento:

5. esposizione: doppia, su area pertinenziale comune e Box e strada interna al lotto;
6. pareti: tintecciato e parzialmente piastrellate nei bagni e in cucina;



7. pavimenti: in ceramica e cotto in cantina
8. infissi esterni: in legno naturale mordenzato noce vetro doppio con persiane a stecche in legno laccato colore verde
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in legno;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: presente e funzionante
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: autonomo con caldaietta murale < 35 Kw e termosifoni in alluminio;
15. acqua calda sanitaria: impianto autonomo caldaia murale a gas ubicata in terrazzo;
16. servizi igienici: attrezzati con lavabo, wc, bidè, doccia e vasca da bagno;
17. impianto di condizionamento: non presente;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: in ottimo stato di manutenzione.

- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperita

- **Certificazioni energetiche:** Attestato di Certificazione Energetica, allegata all'atto di compravendita, del 15/03/2010 (validità scaduta il 15/03/2020) protocollo Catasto Energetico n. 15178000039/10 Classe energetica Eph "G" .

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** del 2004, allegate alla presente perizia

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 4 Agenzia delle Entrate Locazioni)

- **Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/09/2021 l'appartamento era occupato da uno dei debitori.

- **Esistenza contratti di locazione**

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio territoriale di Milano 4 non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dei debitori in qualità di dante causa.

4 PROVENIENZA (All. 5 Atto compravendita con APE)

- **Attuali proprietari Lotto 1**

Atto di Compravendita Notaio Carlo Magaldi in Milano del 08/04/2010 n. _____ trascritto a
Milano 2 in data 12/04/2010 con nota ai _____

e 1/2 di piena proprietà

nato a _____

- **Precedenti proprietari**

a _____ per i diritti di 1/1
di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per



atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Napolitano Massimo del 30/04/2004 rep. nn.
e trascritto presso Milano 2 il 07/05/2004 ai da con sede in Milano
cod.fisc.

a per i diritti di 1/1 di piena proprietà gli immobili foglio 8 particella 31- 33 (ora particella 489) gli
immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio
Rubinetti Donato del 30/04/2001 e trascritto presso Milano 2 il 17/05/2001 ai nn.

a per i diritti di
1/1 di piena proprietà i suddetti immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del
Notaio Alfonso Ajello del 31/04/1991 rep. e trascritto presso Milano 2 il 24/04/1991 ai
con sede in Milano
cod.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 6 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE)
alla data del 23/10/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche
effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano
alla data del 14/02/2021 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Lotto 1 e Lotto 2**

Iscrizione:

1. ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Milano 2 con nota nn.
del 05/05/2004 a favore di con sede in Torino cod.fisc.
a carico di 14/12/1970 cod.fisc.
Capitale € 131.000,00 , somma complessiva € 262.000,00 durata 20
anni. Atto Notaio Napolitano Massimo del 30/04/2004 rep.
Debitore non datore di ipoteca
2. ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Milano 2 il 12/04/2010
ai con sede in
Vicenza a carico di sopra
generalizzati. Capitale € 155.000,00 somma complessiva € 310.000,00 durata 30 anni. Atto
Notaio Magaldi Carlo del 8/04/2010 rep.



Pignoramento:

trascritto a Milano 2 il 16/07/2020 con nota ai n. _____ a favore di _____
con sede in _____ contro _____
sopra generalizzati.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amministratore Supercondominio: Studio Amministrativo sas di G. Pentrella in Melzo (MI) tel. 0292278480

- millesimi di proprietà: 26,64
- le spese annue sono di c.a. € 150,00
- le spese dell'anno 2020/2021 sono state regolarmente pagate

Amministratore Condominio: Studio Alessi Antonio in Agrate Brianza tel. 039652318:

- I millesimi di proprietà del condomino _____ sono pari a 107,06,
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione del bene è pari a 982,44 euro. Non vi sono invece spese straordinarie,
- La posizione debitoria è pari a 491,22 euro. Non vi è alcun debito per l'anno precedente,
- Non vi sono alcuni procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato o alle parti comuni,
- Non vi sono alcune problematiche strutturali nelle parti comuni,

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile e dell'autorimessa 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nulla di rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile non è accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 7 Atti edilizi e agibilità)

Le opere da realizzare insistono su di un immobile classificato nel vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea C3 e gli immobili interessati non sono sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

Pratiche edilizie visionate:

DIA del 12/11/2002 P.E. 163/2002 costruzione di palazzina residenziale edificio 4 (PIANO DI LOTTIZZAZIONE "RESIDENZA LA BAIA")

DIA del 12/02/2004 P.E. 9/2004 variante alla DIA P.E. 163/2002 modifiche divisorii interni. Nel planimetrico



l'edificio è identificato con il numero 4.

Agibilità: rilasciata in data 28/06/2004

- Conformità edilizia appartamento: NON CONFORME

da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la planimetria allegata alla DIA 9/2004 si rilevano modifiche interne per la creazione di un tratto di divisorio in legno/cartongesso tra ingresso e cucina/soggiorno e la creazione di un camino e di un bagno al piano cantinato, il locale è dotato anche di radiatore per il riscaldamento.

Costi stimati per sanare o rimettere in pristino la situazione autorizzata:

1) tratto di divisorio tra ingresso e cucina/soggiorno, sanatoria ammissibile o rimessa in pristino:

1.a CILA in sanatoria per mantenere il tratto di divisorio, oblazione e costi professionista
€ 1.500,00

1.b in alternativa, rimozione del tratto di divisorio suddetto € 300,00

2) locale cantina senza permanenza di persone, rimessa in pristino:

demolizione / tamponamento del camino, chiusura impianto di riscaldamento con rimozione del radiatore, importo forfettario a corpo € 1.600,00

3) trasformazione del locale bagno in lavanderia, sanatoria ammissibile:

CILA in sanatoria per rimozione del water nel locale bagno e chiusura del relativo impianto idrico
importo forfettario a corpo esclusi costi oblazione e professionista già compresi al punto 1.a
€ 300,00

Costi complessivi in base alle scelte alternative: minimo € 2.300,00 massimo € 3.500,00

- Conformità catastale appartamento: NON CONFORME

da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale del 23/09/2003 si rilevano modifiche che richiedano l'aggiornamento della scheda nel caso di richiesta sanatoria per diverso uso locali dei locali cantina al piano S1.

Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'appartamento, i costi per la rimessa in pristino come da stato autorizzato (compreso demolizioni, ripristini edili/impiantisti, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD.) sanzioni, redazione nuova scheda catastale, ricerche d'archivio e costi professionista per redazione pratiche, spese per diritti di segreteria e varie ed eventuali anche non segnalate, sono stati quantificati.

- **Conformità edilizia autorimessa :** conforme

- **Conformità catastale autorimessa:** conforme

8 CONSISTENZA

- 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Lotto 1				
Cucina/soggiorno	20,90		100%	
Letto 1 matrimoniale	16,70		100%	
Letto 2 singolo	14,10		100%	
Bagno	8,00		100%	
Disimpegno (compreso scala)	7,60		100%	
Totale				67,3
Locali accessori (snr):				
Terrazzo		24,00	35%	8,40
Cantina		27,20	35%	9,50
Giardino privato		80,30	*	6,50
Autorimessa sub 37	15,00		60%	9,00
Totale Lotto 1				100,7
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

Note: sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate) :

*Giardino privato di appartamento mq 80,30: incidenza 15% fino a 25 mq e su eccedenza 5%

Box collegato ai vani principali mq 15,00: incidenza 60%

Locali accessori collegati ai vani principali: incidenza 35% (altezza minima 2,40 m)

Terrazzo: incidenza 35%

9 STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e di eventuali elementi di disturbo, del sistema costruttivo e delle finiture esterne, della tipologia del compendio, della vetustà dell'immobile, della accessibilità all'appartamento, delle finiture interne, dello stato manutentivo dell'appartamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di disponibilità delle certificazioni di conformità degli stessi, delle modifiche interne da sanare o rimettere in pristino, 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2° semestre 2020 Abitazioni di tipo economico stato conservativo ottimo

Comune: POZZUOLO MARTESANA

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Box normale Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: anno 2020

Valore mercato Abitazioni in stabili di 1° fascia prezzo min. 1.366,00 / prezzo max. 1.632,00 (Euro/mq)

box prezzo min. 684,00 / prezzo max. 1054,00 (Euro/mq)

Valori di vendita mercato Immobiliare

valori medi di vendita €/mq 1.600,00/2.000,00

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota arrotondato €
1	Abitazione di tipo economico A/3 con Box e giardino pertinenziale	100,70	1.500,00	151.050,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree pertinenziali</i>				

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 143.500,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	-€ 3.500,00
Importo della stima dedotti costi regolarizzazione edilizia/catastale	€ 140.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e agli esecutati a mezzo mail

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.

Bollate li: 15/10/2021

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale con visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni
3. Certificazioni impianti
4. Agenzia delle Entrate per locazioni
5. atto di compravendita con Ape
6. ispezioni ipotecarie
7. atti edilizi e agibilità

