



**TRIBUNALE DI MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **RIVIERA NPL SRL (CREDITO FONDIARIO)**

contro: XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 307/2020**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2021 ore 11,30

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Giuseppe FIENGO**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotti 1-2**

**Beni in Comune di PIEVE EMANUELE (MI)  
Via Dei Pini, accesso civico 16/A e 14**

**Lotto 1 APPARTAMENTO**

**Lotto 2 POSTO AUTO**

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.msपो@libero.it](mailto:arch.msपो@libero.it) - [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



**INDICE SINTETICO Lotti 1-2****Dati Catastali****Lotto 1 Appartamento**

Beni in PIEVE EMANUELE Via Dei Pini, accesso civico 16/A

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8, mappale 159, subalterno 14 piano 1°

**Lotto 2 Posto auto**

Beni in PIEVE EMANUELE Via Dei Pini, accesso civico 14

Categoria: C6

Dati catastali: foglio 6 mappale 98 sub 704 piano terra

**Stato occupativo**

alla data del sopralluogo 16/07/2021 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 Magenta 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 separazione di beni

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto 1 da libero: € 246.000,00

Lotto 2 da libero: € 6.200,00



## Lotto 1 e Lotto 2 (Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 scheda catastale e visure)

#### - Descrizione del bene

##### Lotto 1 Appartamento

In Comune di **Pieve Emanuele** (MI) via Via Dei Pini, accesso civico 16/A. L'edificio dove è ubicato l'appartamento al piano primo, definito Palazzina A, è situato all'ingresso del paese nelle immediate vicinanze del Residence Hotel Ripamonti.

L'appartamento, raggiungibile da portoncino su cortile comune (con porta di servizio del bar pasticceria, box privati e area con contenitori per la raccolta differenziata), è composto da ingresso direttamente su soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e un balcone chiuso. Doppio affaccio. Al piano terra si trovano attività commerciali (in particolare Bar pasticceria) e aree adibite a parcheggio e aree comuni.

Il fabbricato, privo di ascensore e privo di portineria, è formato da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) è in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione.

##### Lotto 2 Posto auto

Il posto auto scoperto è all'interno di un'area recintata in prossimità dell'edificio con accesso da Via dei Pini 14. E' evidenziato nella scheda catastale come il quarto posto entrando dal cancello sulla sinistra.

#### - Quote e tipologia del diritto pignorato Lotto 1 e 2

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà [redacted] e 1/2 di piena proprietà [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

#### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue:

Da Visura storica per immobile (atti informatizzati Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali del 04/01/2021 e del 27/07/2021) gli immobili risultano intestati ai suddetti debitori.

##### Lotto 1 Appartamento:

dati identificativi: **foglio 8, mappale 159, subalterno 14**

dati classamento: categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7 superficie catastale 127 mq. Totale escluse aree scoperte 125 mq., rendita € 741,12.

Indirizzo: Via Dei Pini, SNC piano 1.

##### Lotto 2 Posto auto:

dati identificativi: **foglio 6 mappale 98 sub 704**

dati classamento: categoria C6, classe 4, consistenza 17 mq., rendita € 34,24

Indirizzo: Via Dei Pini, 14 piano terra



**Lotto 1 e 2****Dati derivanti da:**

Atto di Compravendita Notaio Angelo Giordano di Milano del 30/07/2009 n. rep. 68083/33796, trascritto a Milano 2 in data 04/08/2009 con nota ai nn. 101748/61413 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro SELCO IMMOBILIARE SRL.

N.B.: nell'atto viene indicato al punto 3) che *"l'intero complesso di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto dovrà provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione del tratto di tettoia antistante la via dei Pini e la piazza limitrofa insistente sull'area facente parte del complesso stesso....."*

**- Confini, in senso orario:****Lotto 1 Appartamento**

cortile comune, via dei Pini, altra unità immobiliare, vano scala comune e per chiudere cortile comune

**Lotto 2 Posto auto**

area comune a sub 704, posto auto sub 703, area di proprietà di terzi, posto auto al sub 705.

**- 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 APE)****- Descrizione sommaria del quartiere e zona**

L'edificio e l'area adibita a posti auto si trovano a Pieve Emanuele Comune posto a sud di Milano, fanno parte di un complesso immobiliare costituito da quattro palazzine con circostante area scoperta.

Fascia/zona: Comune a Sud di Milano

Destinazione: Residenziale/commerciale/terziaria

Tipologia prevalente: residenza / commercio

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: Il Comune di Pieve Emanuele è servito dalla linea ferroviaria S13 che lo collega a Milano e Pavia oltre che a linee autobus di zona.

**- Caratteristiche descrittive esterne.**

Per quanto visibile e da documenti visionati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pieve Emanuele l'edificio, presenta una struttura portante in c.a., pilastri, travi e solette in cemento armato.

Copertura: struttura portante in c.a., a falde con presenza di lucernari a tetto ed abbaini.

Rivestimenti esterni dell'edificio: intonacati



Ascensore: non presente

Portineria: non presente

**- Caratteristiche descrittive interne**

**Appartamento:**

5. esposizione: doppia, su area pertinenziale comune e su via dei Pini;
6. pareti: tinteggiate e parzialmente piastrellate nei bagni e in cucina;
7. pavimenti: in marmo tranne che nei bagni e in cucina che sono in ceramica
8. infissi esterni: in legno vetro doppio
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 e termosifoni in ghisa e alluminio;
15. acqua calda sanitaria: impianto autonomo caldaia murale a gas ubicata in cucina;
16. servizi igienici: attrezzati con lavabo, wc, bidè, doccia e vasca da bagno;
17. impianto di condizionamento: non rilevato;
18. altezza dei locali: a norma circa 2,70 mt.;
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 scaduta il 17/12/2017 protocollo Catasto Energetico n. 15173000001807 Classe energetica Eph "G" . Da verifiche nel sito del CENED non risultano altre certificazioni.

**- Certificazioni di conformità degli impianti:** Non reperite

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 16/07/2021 gli immobili erano occupati da uno dei debitori.

**- Esistenza contratti di locazione**

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

### 4 PROVENIENZA (All. 5 Atto compravendita)

**- Attuali proprietari Lotto 1 e 2**

Atto di Compravendita Notaio Angelo Giordano di Milano del 30/07/2009 n. rep. 68083/33796, trascritto a



Milano 2 in data 4/08/2009 con nota ai nn. 101748/61413, mediante la quale la "SELCO IMMOBILIARE SRL" vende si [REDACTED]

#### - Precedenti proprietari

1- [REDACTED] per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giancarlo Mazza di Roma del 24/02/1988 rep. n. 25863/6783, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 17/03/1988 nn. 22519/16540;

2- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso mediante il quale il [REDACTED] ebbe ad apportare i beni in maggior consistenza nel fondo comune di investimento immobiliare [REDACTED] con atto a rogito Notaio Giuseppe Garbagnati di Milano del 20/12/2007 rep. n. 166337/25803, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 28/12/2007 nn. 196878/104395.

3- atto di compravendita mediante la quale i beni vennero venduti, in maggior consistenza, dal [REDACTED] alla società [REDACTED] con atto del 15/10/2008 rep. n. 66440/32387 a rogito Notaio Angelo Giordano di Milano, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 il 24/10/2008 nn. 161954/104650;

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Edoardo Maria Moroni in Milano alla data del 15/05/2020, 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 4/01/2021 - 27/07/2021 e 28/07/2021 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:

ipoteca iscritta a Milano 2 con nota nn. 161955/32235 del 24/10/2008 a favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova cod.Fisc.: 03285880104, contro [REDACTED] a garanzia di mutuo stipulato a rogito del Notaio Angelo Giordano di Milano il 15/10/2005 rep. n. 66441/32388, successivamente frazionata con atto a rogito medesimo Notaio del



16/07/2009 rep. n. 67976/33701, a margine della quale è stata eseguita annotazione per frazionamento in quota in data 04/08/2009 nn. 101730/18441 – quota accollata dagli odierni intestatari con l'atto di compravendita sopra citato in data 30/07/2009 rep. n. 68083/33796 Notaio Angelo Giordano.

Si precisa che BANCA CARIGE SPA ha ceduto il credito alla società RIVIERA NPL SRL come da Gazzetta Ufficiale del 11/12/2018, foglio inserzioni n. 143.

**Pignoramento:**

trascritto a Milano 2 il 17/03/2020 con nota ai nn. 33693/20750, a favore di RIVIERA NPL SRL con sede di Conegliano, cod.fisc.: 04972800264 e contro [REDACTED] sopra generalizzati.

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:** /

## 6 CONDOMINIO

Amministratore: STUDIO BERLINESE ([info@studioberlinese.com](mailto:info@studioberlinese.com) - tel. 0291578825)

**Lotto 1 e Lotto 2**

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 84,48

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione immobile : circa € 800/900

Situazione debitoria ultimi due anni: circa € 3.000,00

Cause in corso: non rilevabili

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

Considerato il periodo particolare e le scarse informazioni ricevute da collaboratori dell'amministratore di condominio che hanno riferito i suddetti dati solo ed esclusivamente telefonicamente, nonostante le numerose richieste via mail esperite, si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile e del posto auto 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. Atti edilizi)

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele, in Città consolidata – Tessuto aperto a media-bassa-densità art. 22 Piano delle Regole, caratterizzato da edifici in prevalenza residenziali isolati su lotto o a schiera di altezza compresa tra 1-5 piani con una buona dotazione di verde privato.



L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.  
L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

#### Pratiche edilizie visionate:

Concessione edilizia n. 191/81 del 17/02/1982 costruzione di negozi – banca – ufficio postale e successive varianti:

n. 160/82 rilasciata il 20/12/1982

n. 54/84 rilasciata il 17/05/1984 tipi aggiornati e variante

n. 53/84 rilasciata il 17/05/1984 tipi aggiornati relativi ai quattro edifici residenziali

n. 92/85 rilasciata il 01/07/1985 variante alla c.e. n. 54/84

oltre a DIA n. 47/98 prot. 10520 del 04/05/1998 relativa, fra l'altro, ai posti auto scoperti al foglio 6 mapp. 98 e recinzione metallica con cancello carraio.

DIA n. 146/02 prot. 35632 del 31/12/2002 per opere di manutenzione straordinaria Palazzina A.

**Agibilità:** rilasciata in data 10/11/1986 per negozi e case di civile abitazione oggetto di c.e. n. 92/85

#### Lotto 1:

##### - Conformità edilizia appartamento: **NON CONFORME per lievi modifiche interne**

da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la planimetria allegata alla c.e. n. 54/84, si rilevano modifiche interne date dalla costruzione di parte di tavolato nel soggiorno al fine di creare una nuova camera.

##### - Conformità catastale appartamento: **NON CONFORME per lievi modifiche interne**

da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale del 1986 si rilevano modifiche interne per la costruzione di parte di tavolato nel soggiorno al fine di creare una nuova camera, modificando il numero dei vani catastali. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

**Le modifiche effettuate senza titolo sono oggetto di pratica di sanatoria.** 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 da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.

#### Lotto 2:

- **Conformità edilizia posto auto:** nulla è stato trovato agli uffici comunali.

- **Conformità catastale posto auto:** conforme

Si fa presente che le schede catastali dell'appartamento e del posto auto sono depositate sul sito dell'Agenzia delle Entrate "SISTER" a nome di [REDACTED]





## 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
<b>Lotto 1 Abitazione:</b>				
cucina	12,00		100%	
Disimpegno e ripostiglio aperto	31,62		100%	
Wc 1	8,30		100%	
Camera 1	16,89		100%	
Wc 2	6,86		100%	
Camera 2	18,46		100%	
Camera 3	15,13		100%	
Soggiorno	32,08		100%	
Totale				<b>141,34</b>
<b>Locali accessori (snr):</b>				
Balcone		8,00	1/3	<b>2,66</b>
<b>Totale Lotto 1</b>				<b>144,00</b>
<b>Lotto 2 Posto auto scoperto</b>			<b>1</b>	<b>17,00</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 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 di pregio, dell'ottimo stato manutentivo dell'appartamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza di disponibilità delle certificazioni di conformità degli stessi, delle lievi modifiche interne da sanare, 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: 1° semestre 2020 Abitazioni civili stato conservativo ottimo

Comune: PIEVE EMANUELE

Fascia/Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 1.950,00 (Euro/mq)

##### Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: anno 2020

Valore mercato Abitazioni in stabili di 1° fascia prezzo min. 1.643,00 / prezzo max. 1.911,00 (Euro/mq)

posto auto scoperto prezzo min. 278,00 / prezzo max. 389,00 (Euro/mq)

##### Valori di vendita mercato Immobiliare

valori medi di vendita €/mq 1.925,00

#### - Valutazione LOTTO 1 e Lotto 2

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota arrotondato €
1	Abitazione civile A/2	144,00	1.800,00	259.200,00
2	Posto auto C/6	17,00	389,00	6.600,00
<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.

<b>Lott 1 Abitazione:</b>	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	<b>€ 246.000,00</b>
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale: <b>compresi nel valore di stima</b>	€ 0,00
<b>Lotto 2 posto auto scoperto</b>	



Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 6.200,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 0,00

### 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: 02/08/2021

l'Esperto Nominato  
arch. Mariella Sporzon

#### **ALLEGATI divisi per Lotti**

1. scheda catastale con visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni
3. APE Certificazione energetica
4. Agenzia delle Entrate per locazioni
5. atto di compravendita
6. ispezione ipotecaria
7. atti edilizi e agibilità

