

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1234/2012**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MILANO,  
Via Pietro CRESPI N. 10



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo Unico - appartamento**

Bene in Milano, Via Pietro CRESPI N. 10

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **200**, particella **270**, subalterno **709**.

**Stato occupativo**

Al sopralluogo occupato con contratto scaduto.

Si valuta "Libero al Decreto di Trasferimento".

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 105.000,00



# LOTTO unico

(Appartamento)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI), Via Pietro Crespi n. 10, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo e composto da cucina, camera, servizio.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxx, xxxxxxxx.

Eventuali comproprietari: nessuno.

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestato: xxxxxxxx

Proprietà per **1000/1000** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 200 - part. 270 - sub. 709**

categoria: A/4

classe: 4

consistenza: 3 vani

superficie catastale totale 59 mq, escluse aree scoperte: 58 mq

Indirizzo: Via Pietro CRESPI n. 10 - piano 2.

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

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: ballatoio comune; est: altra proprietà; sud: Via Pietro Crespi; ovest: altra proprietà.

### 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.



Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

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: Scuole, supermercati, banche, ufficio postale, farmacie, parco.

Principali collegamenti pubblici: Stazione della Metropolitana "Pasteur" - linea 1 - ad una distanza di circa 400 m.

Collegamento alla rete autostradale: Svincolo A51 - Tangenziale Est - Cascina Gobba a circa 5 km.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile oggetto della presente esecuzione si trova al n. 10 di Via Pietro Crespi, in un edificio costruito nei primi decenni del '900 e che si sviluppa su cinque piani fuori terra. All'interno si trova la caratteristica "ringhiera" che funge da accesso alle varie abitazioni.

- struttura: muratura portante in mattoni pieni;
- facciate: intonaco colore bianco o beige, con lesene e decorazioni;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra;
- ascensore: NON presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta al piano secondo, composta da cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, oltre ad un balcone.

Appartamento:

- esposizione: doppia (nord - sud);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino ad h1,60 m;
- pavimenti: piastrelle in graniglia di marmo - ubicazione: cucina;
- pavimenti: piastrelle di ceramica - ubicazione: bagno;
- pavimenti: parquet - ubicazione: camera da letto;
- infissi esterni: alluminio anodizzato con vetro singolo;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno laminato e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas situata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e lavatrice;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel quartiere Turro, municipio 2 del Comune di Milano. L'abitazione dista circa 5 km dal centro, e si trova a ridosso di Viale Monza, grande arteria della città.

La zona è ricca di qualsiasi tipo di servizi, scuole e negozi.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

In corso di svolgimento.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 21/05/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato, si è rinvenuta xxxxxxxx che ha dichiarato di occupare l'abitazione in base al contratto di locazione n. 11559/3/2011.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate in data 17/06/2021, si rileva che il proprietario risulta dante causa nel contratto di locazione 11559/3/2011 del 19/09/2011 la cui durata è stabilita ex-lege in quattro anni e precisamente dal 19/09/2011 al 18/09/2015.

Visto che il contratto risulta scaduto e non rinnovato, l'immobile si dichiara "Libero al Decreto di Trasferimento".

(all. 3)

### 4 PROVENIENZA (all.4)

#### 4.1. Attuale proprietà

- Dal 16/03/2006

xxxxxxxxx,



proprietà per l'intera quota di 1/1 dal 16/03/2006.

In forza di Vendita Immobiliare in autentica Notaio Dott. Paolo LOVISETTI in data 16/03/2006, rep. n. 284321/40878, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 al n. 5278 Serie 1T in data 27/03/2006, trascritto a Milano 1 in data 28/03/2006 ai nn. reg. gen. 24359, reg. part. 13484.

#### 4.2 Precedenti proprietari

- **Dal 14/10/2003 al 28/03/2006**

xxxxxxx, proprietà per la quota di 1/2 dal 14/10/2003,

xxxxxxxxxx, proprietà per la quota di 1/2 dal 14/10/2003.

In forza di Vendita Immobiliare in autentica Notaio Dott. Paolo LOVISETTI in data 14/10/2003, rep. n. 272095/35327, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 al n. 5226 Serie 1V in data 23/10/2003, trascritto a Milano 1 in data 15/10/2003 ai nn. reg. gen. 82953, reg. part. 54835.

#### 4.3 Ante Ventennio

- **Dal 23/12/1985 al 15/10/2003**

xxxxxxxxxx proprietari, in regime di comunione legale dei beni, per l'intera quota dal 23/12/1985.

In forza di Vendita Immobiliare in autentica Notaio Dott. Oscar DE MAGISTRIS in data 23/12/1985, rep. n. 343266, registrato a Milano-Atti privati al n. 5319 serie 2 in data 23/01/1986, trascritto a Milano 1 in data 29/01/1986 ai nn. 8782/7407.

Si fa presente che in quest'ultimo atto, l'unità immobiliare compravenduta era identificata con l'originario subalterno 19, di maggiore consistenza.

#### 4.4 Frazionamenti e variazioni catastali

##### Fino al 08/07/2003

L'immobile in oggetto era identificato al Foglio 200, p.lla 270, sub. 19.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Carlo CONTI, alla data del 20/04/2012, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 5)) alla data del 10/09/2021 si evince:



**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****• Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

**• Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

**Ipoteca volontaria** iscritta il 15/10/2003 ai nn. reg. gen. 82954 reg. part. 15250 derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio LOVISETTI Paolo (Milano) in data 14/10/2003 n. rep. 272096,

a favore di: Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Vicenza (VI), C.F. 00204010243,

contro:

sogg. n. 1 xxxxxxxxxxxx

sogg. n. 2 xxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 306.000,00 di cui € 153.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Milano (MI) e così identificato:

- Foglio 200, p.lla 270 sub. 709, abitazione di tipo popolare in Via Pietro Crespi n. 10, piano 2.

**Ipoteca legale** iscritta il 16/11/2009 ai nn. reg. gen. 65638 reg. part. 13663 derivante da 0300 a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602, Atto Amministrativo del 10/11/2009 n. rep. 16125/68, pubblico ufficiale: Equitalia Esatri S.P.A., C.F. 09816500152, sede: Milano.

a favore di: EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano (MI), C.F. 09816500152,

contro:

sogg. n. 1 xxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 34.748,54 di cui € 17.374,27 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Milano (MI) e così identificato:



- Foglio 200, p.lla 270 sub. 709, abitazione di tipo popolare in Via Pietro Crespi n. 10, piano 2.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 07/11/2011 rep. 20255/2011 trascritto il 05/01/2012 ai nn. reg. gen. 729 reg. part. 528,

in favore: Banca Popolare di Vicenza, con sede in Vicenza (VI), CF. 00204010243,

contro:

sogg. n. 1 xxxxxxxxxxxxxx

sogg. n. 2 xxxxxxxxxxxxxx

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Milano (MI) e così identificato:

- Foglio 200, p.lla 270 sub. 709, abitazione di tipo popolare in Via Pietro Crespi n. 10, piano 2.

**Pignoramento** del 06/03/2012 rep. 4511/2012 trascritto il 06/04/2012 ai nn. reg. gen. 17792 reg. part. 12874,

in favore: Banca Popolare di Vicenza Società cooperativa per azioni, con sede in Vicenza (VI), CF. 00204010243,

contro:

sogg. n. 1 xxxxxxxxxxxxxx

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Milano (MI) e così identificato:

- Foglio 200, p.lla 270 sub. 709, abitazione di tipo popolare in Via Pietro Crespi n. 10, piano 2.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Paduano con sede in Via Astico n. 19 – Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 6*)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,24/1000.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 600,00 circa.

Per l'anno in corso, alla data del 09/09/2021, risultano scadute due rate per € 475,60 oltre alla





rata straordinaria per l'impianto citofonico di € 80,00;

Per l'anno 2020 spetta un saldo di € 362,02;

Totale insoluto negli ultimi due anni, alla data del 09/09/2021: **917,62 €**

Non ci sono spese straordinarie già deliberate in assemblea.

Inoltre si riporta: non ci sono attualmente cause in corso ma esistono: cartella esattoriale Comune di Milano per acqua potabile; cartella esattoriale INPS; Pignoramento del locale portineria, multe Amsa da quantificare; Tasse passo carraio dal 2012; Acqua potabile MM Milanese per circa 300,00 €.

C.I.S. in corso di redazione.

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

Non rilevate.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il fabbricato non è dotato di impianto di ascensore.

L'immobile, essendo posto al secondo piano, non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui è parte i bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in Tessuto Urbano Consolidato - Tessuti Urbani Compatti a Cortina (art. 21.2) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo D.lgs 42/2004.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano (all. 7)

La sottoscritta in data 31/05/2021 presentava Istanza di accesso agli atti n. P.G. 294837 allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano.

Si richiedeva la visura del fascicolo relativo al titolo edilizio originario dell'immobile e le eventuali modifiche apportate nel decennio che decorre dal 2000 al 2009.

In data 16/08/2021 il comune comunica che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili, precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Turro. Per quanto riguarda le modifiche richieste nulla figura essere presentato presso l'Area Sportello Unico per l'edilizia nel decennio 2000/2009.



## 7.2. Conformità edilizia

L'immobile in oggetto risulta derivare dal frazionamento di un'unità immobiliare più grande che in origine era individuata con il sub 19. Il frazionamento è avvenuto catastalmente nel 2003. Non sono presenti pratiche edilizie nel decennio 200-2009. Per questo motivo si dichiara che l'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

La suddetta difformità è regolarizzabile mediante presentazione al Comune di Milano di C.I.L.A. in sanatoria per il frazionamento già eseguito.

I costi si possono stimare in circa 2.000,00 € ( di cui 1.000,00 € di sanzione amministrativa e circa 1.000,00 € per il tecnico incaricato di redigere la pratica).

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

# 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 dallo/a 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.	55,0	100%	55,0
balcone	mq.	3,5	30%	1,1
		<b>58,5</b>		<b>56,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, 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 delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia: Milano

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Codice zona: D36

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di Tipo Economico

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare	A4	56,0	€ 2.000,00	€ 112.000,00
				<b>€ 112.000,00</b>

### 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



• <b>VALORE LOTTO unico</b>	€ 112.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese condominiali insolute	-€ 917,62
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 104.400,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Si omette poiché il contratto presente non è opponibile alla procedura.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

La sottoscritta arch. Valentina Pirone dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato 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 li: 15/09/2021

l'Esperto Nominato



Arch. Valentina Pirone

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Condominio - Regolarità debitoria.
- 7) Edilizia.

