

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1331/2021 + 621/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Ricciarelli n. 16



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Daniele Ricciarelli n. 16 piano 1
categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]
dati identificativi: foglio **337**, particella **99**, subalterno **25**

NOTA: sul titolo di provenienza, oltre all'appartamento, è compravenduta una cantina che non risulta indicata in visura e nella planimetria catastale.

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

Non è pervenuto esito da Agenzia Entrate

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme (difformità lieve)

Conformità catastale

Stato dei luoghi conforme

Comproprietari

Nessuno oltre ai debitori

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 69.150,00** proprietà **intera quota**

LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione dei beni**

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio di cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, affaccio su cortile interno comune con accesso da via Ricciarelli.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (edificio 4, scala "E") composto da due locali e servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Per completezza di informazione si rappresenta che, con verbale di udienza del 28/06/2018 (in atti rif. procedura RGE 2170/2016), il G.E. ha emanato disposizione che ordina la cancellazione della formalità che segue:

pignoramento del giorno 02/08/2016 trascritto il 16/09/2016 ai nn. 60084/40675 gravante sulla quota di **80/100** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e gravante sulla quota di **20/100** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] (**all. 1**) [REDACTED] all'atto di acquisto;

pignoramento del giorno 15/10/2021 trascritto il 30/11/2021 ai nn. 94388/65663 gravante sulla quota di **80/100** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] (**all. 2**) [REDACTED];

pignoramento del giorno 27/06/2022 trascritto il 28/06/2022 ai nn. 51875/36236 gravante sulla quota di **20/100** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] (**all. 3**) [REDACTED];

NOTA: il pignoramento del giorno 02/08/2016 trascritto il 16/09/2016 ai nn. 60084/40675. non risulta annotato di cancellazione (**all. 10**).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 4**)**

Dati identificativi: foglio **337**, particella **99**, subalterno **25**;

dati classamento: cat. **A/4**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 61 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 61 mq; rendita € 289,22

indirizzo: Comune di Milano, via Daniele Ricciarelli n. 16, piano 1.

NOTA: sulla visura e sulla planimetria catastale non è presente la cantina citata sul rogito.

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

dell'appartamento: proprietà di terzi, vano scale comune, proprietà di terzi, cortile comune;

della cantina: cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.

NOTA: la cantina viene indicata dalle figlie dell'esecutato nel vano raggiungibile dalla scala "E", svoltando a sinistra e ancora a sinistra, la 5 porta sulla sinistra (l'ultima del corridoio).

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alle note di trascrizione

//

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.
 Principali collegamenti pubblici: linea metropolitana 5 (linea lilla, fermata Segesta), linea metropolitana 1 (linea rossa, fermate Amendola e Gambara), linea tram n. 16 (via Monte Velino - Segesta), linea bus 98 (Famagosta M2 – Fieramilanocity M1 M5).
 Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Complesso di 4 fabbricati edificati negli anni '40 del novecento.

- facciate: ad intonaco;
- accesso da strada: cancello carraio e cancelletto pedonale;
- androne comune vano scale: pianerottoli e gradini in graniglia;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: in cattivo stato manutentivo (le facciate presentano distacco dell'intonaco).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo della scala "E" composto da due locali e servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio nord-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura colore bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica in bagno, in graniglia negli altri vani;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia e in parte a vista;
- impianto idrico: sotto traccia e in parte a vista;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,02m circa;
- condizioni generali: in carente stato di manutenzione.

Cantina

- pareti: ad intonaco rustico;
- pavimento: battuto di cemento;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 337, mappale 99, sub. 25 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo avveniva in data 03/03/2022 (**all. 6**), unitamente al custode giudiziario. Al sopralluogo erano presenti la moglie e le figlie dell'esecutato che si sono dimostrate collaborative. Le presenti hanno dichiarato che il bene è in uso al debitore [REDACTED].

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate (**all. 7**) e, al momento della stesura della presente relazione, non ha ricevuto esito.

4. PROVENIENZA

Dalle certificazioni notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fanno stato rispettivamente fino al 30/11/2021 (**all. 8**) e fino al 28/06/2022 (**all. 8a**), implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10 agg., all. 11, all. 12, all. 13, all.14, all.15**), eseguite il giorno 03/04/2022, e il giorno 25/01/2023, risulta quanto segue:

4.1. Proprietà attuale

Proprietà per **80/100** di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e per la quota di **20/10** del diritto di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio MATARRESE Pasquale di Milano in data 23/12/2005 n. 106326/20285 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano l il 04/01/2006 ai nn. 974/582 a carico di:

[REDACTED]

4.2. Precedenti proprietà

Ai sig. [REDACTED] sopra generalizzati, la quota di **1/6** di piena proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per successione in morte di [REDACTED], registrata il 25/07/2005 al n. 1215/2005 di repertorio Ufficio del Registro di Milano, trascritta il 10/09/2007 ai nn. 69786/40782;

- Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta in data 18/01/2006 ai nn. 3755/2265, nascente da atto Notaio Matarrese Pasquale con sede in Milano del 23/12/2005.

Ai sig. [REDACTED] sopra generalizzati la quota di **1/12** di piena proprietà ciascuno, [REDACTED], la quota di **1/6** di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per successione in morte di [REDACTED], registrata il 13/06/2007 al n. 2799/2005 di repertorio Ufficio del Registro di Milano, trascritta il 30/09/2008 ai nn. 71694/50025 e registrata il 02/01/2004 al n. 2622/2003 di repertorio Ufficio del Registro di Milano, trascritta il 27/08/2004 ai nn. 67723/40707;

- Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] trascritta in data 18/01/2006 ai nn. 3755/2264, nascente da atto Notaio Matarrese Pasquale con sede in Milano del 23/12/2005.

Ai Sigg. [REDACTED], la quota pari ad **1/2** ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 06/10/1995 per atto a rogito del Notaio RAJA Giuliana di Milano, n. 144198 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 20/10/1995 ai nn. 35309/24185 a carico [REDACTED].

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle certificazioni notarili ex art 567 c.p.c. agli atti, che fanno stato rispettivamente fino al 30/11/2021 (**all. 8**) e fino al 28/06/2022 (**all. 8a**), implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 10 agg., all. 11, all. 12, all. 13, all.14, all.15**), eseguite il giorno 03/04/2022, e il giorno 25/01/2023, risulta quanto segue:

5.1. 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**
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno/a.

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 16/09/2016 ai nn. 60084/40675 in forza di atto giudiziario emesso in data 02/08/2016 rep. 38210

a favore:

[REDACTED]

contro:

[redacted] (quota di 80/100), nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]
[redacted] (quota di 20/100), nato a [redacted] [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

gravante:

sulla **quota di 80/100 e 20/100** (per totale **quota 1/1**) del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 337, particella 99, subalterno 25, oggetto di stima

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/11/2021 ai nn. 94388/65663 in forza di atto giudiziario emesso in data 15/10/2021 rep. 18030

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

gravante:

sulla **quota di 80/100** del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 337, particella 99, subalterno 25, oggetto di stima.

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 28/06/2022 ai nn. 51875/36236 in forza di atto giudiziario emesso in data 27/06/2022 rep. 15628

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

gravante:

sulla **quota di 20/100** del bene in Comune di Milano, identificato al foglio 337, particella 99, subalterno 25, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 04/01/2006 ai nn. 975/209 in forza di atto in autentica del Notaio Matarrese Pasquale di Milano in data 23/12/2005 n. 106328/20286 di repertorio, per complessivi € 320.000,00 di cui capitale € 160.000,00 durata anni 30

a favore:

[redacted]

contro:

[redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted]
[redacted], nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted]

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 337, particella 99, subalterno 25, oggetto di stima.

Altre trascrizioni

Accettazioni tacite di eredità di cui al precedente punto 4.2.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativo e rispetto alle certificazioni notarili in atti (**all. 8, all. 8a**), non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (**all. 16**) nota: non è costituito condominio

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dalla A.L.E.R., con sede in Milano, viale Romagna 26. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'azienda che ha fornito la situazione contabile dell'esecutato rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- spese medie annue gestione ordinaria	€ 1.700,00;
- spese di competenza per la gestione 2021	€ 1.671,24;
- spese di competenza in previsione per la gestione 2022	€ 1.671,12;
- debito pregresso di competenza	€ 21.393,39;
- il riparto delle spese viene determinato su mq. 42,480	

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale (**all. 17**)

- **Licenza Edilizia n. 4473 del 23/05/1941**, atti **76562/15474**, richiedente "Istituto Fascista Autonomo per le case popolari nella Provincia di Milano"; opere autorizzate "costruzione di quattro fabbricati ad uso abitazione popolare";
- **Licenza di occupazione n. 214 del 16/02/1952**, atti **144146/24752/1943**
- **Licenza di occupazione n. 215 del 16/02/1952**, atti **144146/24752/1943**;
- **Licenza di occupazione n. 216 del 16/02/1952**, atti **144146/24752/1943**;

NOTA: in merito al quesito posto alla scrivente (al punto 5.3) nel Decreto di nomina RGE 621/2022 del giorno 8/11/22, si dichiara che il bene pignorato non è stato costruito con finanziamento da risorse pubbliche (**all. 21, 22 e 23**).

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla licenza di cui al punto precedente. Difformità riscontrata nello stato dei luoghi rispetto a quanto sopra: è stato verandato il balcone creando volumetria in più rispetto a quella prevista dal titolo edilizio;

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla planimetria catastale presentata in data 19/02/1947.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario ripristinare lo stato assentito con il titolo abilitativo ovvero smantellare gli infissi della veranda ripristinando in suo luogo il balcone.

Costo presumibile per quanto esposto **€ 600,00**.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza (all. 18)**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	53,0	100%	53,0
balcone	mq.	2,7	30%	0,8
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		59,7		54,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
 periodo: 2° semestre 2021 – suburbana BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO
 Comune: Milano

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
valori di mercato (€/mq): da 1.300,00 a 1.600,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.200,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi
periodo: 2° semestre 2021

Settore Ovest SELINUNTE - REMBRANDT

appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio
valori di mercato (€/mq): da 2.350,00 a 3.300,00

appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valori di mercato (€/mq): da 1.550,00 a 2.150,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore/mq	valore complessivo
Abitazione tipo economico	A/3	70	1100	€ 77.000,00

NOTA: da rilievi della scrivente la superficie commerciale risulta pari a 55 mq circa.

NOTA: la superficie della cantina non è stata rilevata poiché ingombra di oggetti, è stata calcolata una superficie media con incidenza al 25% (si veda tabella precedente pt. 8.1).

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore	€ 108.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.400,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	n.p.
 Valore al netto delle decurtazioni	 € 102.600,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

Non ricorre il caso.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatole, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 25.01.2023

l'esperto nominato



ELENCO ALLEGATI

- all. 1** nota di trascrizione del pignoramento del 02/08/2016 trascritto il 16/09/2016
- all. 2** nota di trascrizione del pignoramento del 15/10/2021 trascritto il 30/11/2021
- all. 3** nota di trascrizione del pignoramento del 27/06/2022 trascritto il 28/06/2022
- all. 4** documentazione catastale
- all. 5** documentazione fotografica
- all. 6** verbale di sopralluogo
- all. 7** istanza Agenzia Entrate
- all. 8** certificazione notarile ex art. 567 cpc (con pignoramento su quota 80/100)
- all. 8a** certificazione notarile ex art. 567 cpc (con pignoramento su quota 20/100)
- all. 9** titolo di provenienza
- all. 10** ispezione ipotecaria immobile elenco sintetico formalità
- all. 11** ispezione ipotecaria nominativa elenco sintetico formalità
- all. 12** ispezione ipotecaria nota trascrizione successione [REDACTED] 27.08.2004
- all. 13** ispezione ipotecaria nota trascrizione accettazione [REDACTED] 18.01.2006
- all. 14** ispezione ipotecaria nota trascrizione successione [REDACTED] 10.09.2007
- all. 15** ispezione ipotecaria nota trascrizione successione [REDACTED] 30.09.2008 rettifica
- all. 16** esito amministrazione condominiale
- all. 17** documentazione comunale
- all. 18** pianta appartamento da rilievo
- all. 19** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 20** giuramento dell'esperto
- all. 21** richiesta alla ALER per info uso fondi pubblici del 27.10.2022
- all. 22** richiesta alla ALER per info uso fondi pubblici del 17.11.2022
- all. 23** esito dalla ALER di non uso di fondi pubblici del 22.11.2022

Attestazione invio della relazione di stima alle parti