

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 129 / 2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in

Pero (MI) - via Sempione n. 85



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pero (MI), via Sempione n 85

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4],

Dati Catastali: foglio 6, particella 250, subalterno 33

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da uno degli esecutati

Contratti di locazione in essere

1 contratto in essere

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 121.000,00

da occupato: € 97.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In comune di Pero (MI9, via Sempione 85, appartamento posto al P1 avente accesso dalla seconda porta a sinistra arrivando da scale comuni attraverso ballatoio comune, composto di 2 locali con cucina abitabile, antibagno e bagno, con annesso vano solaio al P3

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Segrate come segue: (all. B)

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]

dati identificativi: **fg. 6 part. 250 sub. 33**

dati classamento: categoria A/4 – classe 3 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 72 mq - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 72 mq – rendita € 227,24

Indirizzo: VIA SEMPIONE n. 85 Piano 1-3

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- VARIAZIONE del 22/04/1999 in atti dal 22/04/1999 CLASSAMENTO-COMNENZIONE COMUNE/UTE (n. D01142.1/1999)
- VARIAZIONE del 02/06/1988 in atti dal 29/12/1993 FRAZIONAMENTO (n. 41779/1988)

1.4. 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

Provincia: MILANO

Comune di Pero

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

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: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola

media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 50 mt fermata autobus n 601 e 606, a 100 mt fermata metropolitana 1 PERO

Collegamento alla rete autostradale: a circa 200 mt svincolo autostradale A4 , a circa 1,5 Km svincolo tangenziale ovest A50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra esistente già nei primi anni del '900, a destinazione mista residenziale e commerciale. Il P3 risulta destinato a vani solaio.

- struttura: muratura ordinaria
- facciate: intonaco
- accesso: cancelletto carraio metallico elettrificato
- scala interna: in pietra a sbalzo
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo popolare [A/4], posto al P1 avente accesso dalla seconda porta a sinistra arrivando da scale comuni attraverso ballatoio comune, composto di 2 locali con cucina abitabile, antibagno e bagno, con annesso vano solaio al P3

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate
- pavimenti: in ceramica
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro
- porta d'accesso: legno rinforzato
- porte interne: in legno e a soffietto in pvc
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con corpi radianti in alluminio – non funzionante
- acqua calda sanitaria: autonoma – non funzionante
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali: sufficienti

Solaio:

- porta d'accesso: legno
- pavimento: cemento
- pareti e plafone: legno
- condizioni generali: mediocri

2.4. Breve descrizione della zona

Zona residenziale caratterizzata da densità medio bassa prossima a centri commerciali e attività commerciali di dettaglio oltre che a presidi ospedalieri.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenute

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/05/2023, si è potuto accertare che l'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED] i quale ha dichiarato di abitare presso l'immobile staggito.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta registrato presso l'anagrafe tributaria il contratto di locazione 2623/3t/2019 stipulato il 10/07/2019 e registrato il 05/08/2019 presso l'ufficio Territoriale di Rho. L'esecutato tuttavia dichiara che nessun contratto di locazione è attualmente attivo

(all 3).

4 PROVENIENZA (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 21/03/2003 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giuliana Barbagallo, notaio in Palermo, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2.

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]
intestataro per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]
intestataro per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

con scrittura privata con sottoscrizione autenticata - atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Bufano in data 16/05/2005 rep. n. 292186/10917 (notaio Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 76932/39466

A favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED]
Con atto amministrativo per causa di morte/ CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE repertorio n 468/1999 emesso dall'ufficio del registro di Rho in data 06/08/2001
Data di morte di [REDACTED] 16/03/1999- successione testamentaria trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data 08/10/2001 ai nn. 106524/67663
intestataria per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

ACCETTAZIONE DI EREDITA' non rilevata

Atto anteriore al ventennio

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. A)

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 21/03/2023 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dalla Dott.ssa Giuliana Barbagallo, notaio in Palermo, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2.

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**
Nessuna

5.2. Eventuali note:

nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 26/05/2005 ai nn. 76933/18709 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a firma della Dott.ssa Maria Bufano in data 16/05/2005 rep. n. 292187/10918 (notaio Milano)

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

intestatarî per il diritto di piena propriet  per la quota di 1/2 ciascuno
Importo ipoteca € 385.000,00 di cui € 153.776,25 di capitale - durata del vincolo 25 anni.
Grava sul di diritto di piena propriet  per la quota di 1/1

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento

del 19/02/2023 rep. 9 trascritto il 20/02/2023 ai nn. 21865/14794

contro

[REDACTED]

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

a favore

[REDACTED]

Per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO (all. 2)

L'immobile non risulta gestito dallo studio GESUALDO ASSOCIATI - via Italia 38 – Rho – info@gesualdoassociati.com -che ha fornito le seguenti informazioni

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: dato non fornito

Millesimi di riscaldamento: / (riscaldamento autonomo)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile ___/___: dato non fornito

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Gestione 2022 – 1420,00 euro

Gestione 2021 – 1114,08 euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate; dato non fornito

Cause in corso: dato non fornito

Eventuali problematiche strutturali: dato non fornito

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

dato non fornito

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 4)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente ai primi anni del '900. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima preesisteva alla data del 1° settembre 1967 e del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

Data l'irreperibilità degli atti di fabbrica preso l'ufficio tecnico del comune di Pero si è proceduto ad ulteriore approfondimento presso l'archivio storico del N.C.E.U. allo scopo di verificare ed assicurare l'effettiva rispondenza del sedime del fabbricato e della perimetrazione del subalterno a quanto rappresentato in atti in data antecedente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)

L'attuale sub 33 deriva dalla fusione di 2 subalterni denunciati in data **21/12/1939** con schede n **2196970** e **2196971**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

- Comunicazione per realizzazione di servizio igienico ex art 26 legge 85/47 n 6471 del 16/04/1988

7.2. Conformità urbanistica:

Appartamento - Conforme

Verificata l'esistenza del fabbricato e dell'unità oggetto di stima in data preesistente al 1° settembre 1967 e al 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942).

Solaio – non verificabile

7.3. Conformità edilizia:

Appartamento - Conforme

Solaio – non verificabile

7.4. Conformità catastale

Appartamento - Conforme

Solaio – non conforme. Parte del solaio risulta interclusa ed inaccessibile per realizzazione di tavolato divisorio in legno

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo catastale attraverso la rimozione della parete realizzata nel vano solaio in assenza di titolo in **€ 800,00**

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.

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

rie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
 - 35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m2)	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m2)
A	Appartamento – P1	63,86	1,00	63,86
A	Solaio – P3	29,42	0,25	7,36
	totale	93,28		71,22

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 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 in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Segrate
- osservatori del mercato di:
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
 - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
- Agenzie immobiliari

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - II SEMESTRE 2022



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: PERO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1



Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2100	L	5,8	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	2100	2500	L	8,1	10,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	1900	L	7,1	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1650	L	5,1	7	L

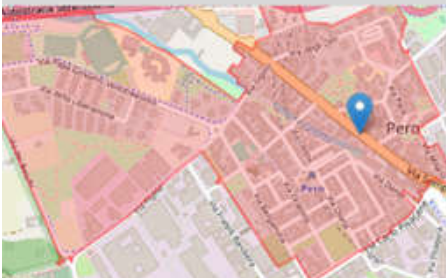
Spazio disponibile per annotazioni

Pero (MI)
Via Sempione, 89, 20016 Pero MI, Italia

ZONA CENTRO

Posizione Zona: Centro



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona:

Valore minimo Euro 1.985	Valore medio Euro 2.221	Valore massimo Euro 2.456
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona:

Valore minimo Euro 1.719	Valore medio Euro 1.923	Valore massimo Euro 2.126
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

Valore minimo Euro 1.482	Valore medio Euro 1.586	Valore massimo Euro 1.690
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

- Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari €/mq 1.475,00
- Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari €/mq 1.586,00
- Prezzo medio unitario di mercato da annunci immobiliari €/mq 2.461,00

€/mq 1.840,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

VALUTAZIONE BENI				
Descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota 1/1 € arrotondato
Appartamento con solaio	71,22	1.840,00	€ 131.044,80	€ 131.000,00
Lotto 1			€ 131.044,80	€ 131.000,00

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

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.000,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 6.550,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	-€ 2.534,08
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	-€ 800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 121.115,92

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi 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

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

Libero: (piena proprietà 1/1) **€ 121.115,92**

arrotondato: € 121.000,00

****Occupato:** (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore) **€ 96.800,00**

arrotondato: € 97.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato secondo quanto dichiarato dall'esecutato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta integralmente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rileva la non conformità sotto il profilo catastale.

Non risulta trascritta accettazione di eredità da parte di RIPAMONTI SAVINA

La sottoscritta Arch. Elisabetta Nicoletti 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 elettronica 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 osservanza

Milano li: 29/06/2023

L'Esperto Nominato



ALLEGATI

allegato_1_ATTO di provenienza
allegato_2A_comunicazioni amministratore
allegato_2B_regolamento di condominio
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
allegato_3B_esito indagine locazioni
allegato_3C_esito indagine locazioni_2623
allegato_3D_esito indagine locazioni_22 t
allegato_3E_esito indagine locazioni_22
allegato_3F_esito indagine locazioni_4133 t
allegato_3G_esito indagine locazioni_4133
allegato_4A_verifica edilizia
allegato_4B_verifica edilizia
allegato_4C_verifica edilizia
allegato_A_documenti ipocatastali
allegato_B_documenti catastali
allegato_C_rilievo fotografico