

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 1189/2022**

promossa da: **Siena NPL 2018 Srl**

contro: **XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30.11.23 h: 12.30**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Settimo Milanese (MI), via Venino 9



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Settimo Milanese (MI), fraz. Vighignolo, Via Conti Venino 9

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 2, particella 56, subalterno 10.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 125.000,00

da occupato: € 100.000,00



**LOTTO UNICO**

Settimo Milanese (MI), Fraz. Vighignolo, Via Conti Venino n. 9, Appartamento al piano primo

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Settimo Milanese (MI), frazione Vighignolo, via Conti Venino n. 9, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile in base alle quote di seguito indicate:

- Quota di 1/1 di XXXXXX XXXXXX, nato a Rho (MI), il 25/07/1959, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, in diritto di comunione legale alla data dell'atto di acquisto con XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Pieve del Cairo (PV), il 26/11/1958, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, in diritto di comunione legale alla data dell'atto di acquisto con XXXXXX XXXXXX.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settimo Milanese (MI) come segue:**Intestatari:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Pieve del Cairo (PV), il 26/11/1958, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per ½ in regime di comunione legale con XXXXXX XXXXXXXX
- XXXXXX XXXXXX, nato a Rho (MI), il 25/07/1959, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, pro-prietà per ½ in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX

dati identificativi: **fg. 2, part. 56, sub. 710**

dati classamento: categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita catastale € 232,41

Indirizzo: Via Venino n. 1/27, piano 1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 12/08/2011, pratica MI0758766, richiesta dal Comune.
- variazione nel classamento del 14/01/2005, pratica MI0031205.
- Frazionamento e fusione del 14/01/2004 pratica n. 14835 dei fabbricati al foglio 2, subb.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e mappale 56 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, 34,35,36,37,38.



**1.4. Coerenze**

Dell'appartamento: cortile interno comune, enti comuni (ascensore e Vano scala), Via Conti Venino, enti comuni (vano scala), appartamento sub. 711.

**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 Settimo Milanese (MI), frazione Vighignolo.

Fascia/zona: periferia

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 e negozi a sostegno della residenza

Principali collegamenti pubblici: bus di collegamento ai comuni limitrofi e bus 433 di collegamento alla fermata metropolitana Bisceglie.

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza strada provinciale S11 R e svincolo Novara – Gallaratese.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di tre piani fuori terra oltre alle mansarde, con negozi e uffici al piano terra e abitazioni nei piani sovrastanti, dai vani scale e ballatoi comuni si accede alle abitazioni. Il complesso, presumibilmente costruito nel 1920, era adibito in origine a case agricole per i mezzadri dei conti Venino.

- struttura: muratura di mattoni o similari
- solai: in legno con travi a vista
- tetto: manto con legno e tegole
- facciate: intonacate e tinteggiate
- accesso: portoncino in legno
- scala interna: con gradini in pietra
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo popolare, posta al piano primo, composta da cucina, bagno e tre locali.

**Corpo A:**Appartamento:

- esposizione: doppia su Via Venino e cortile interno



- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in ceramica o simile nel bagno e cucina mentre negli altri locali la pavimentazione è coperta da linoleum o simile e non è stato possibile accertare quale sia la pavimentazione sottostante
- infissi esterni: in pvc e vetri doppi con oscuranti in legno
- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno con riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale e termosifoni
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- condizioni generali dell'appartamento: immobile con finiture datate da ristrutturare

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona, pur essendo periferica, è servita da negozi di prima necessità e scuole ed è vicina alla città di Milano e alle tangenziali.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

La certificazione di idoneità statica non è stata fornita dall'amministratore del condomino, né ha dato prova che sia stato dato incarico ad un tecnico per la sua redazione. La verifica è obbligatoria nel Comune di Milano entro il 26 Novembre 2020 per le tutte costruzioni che abbiano più di 50 anni alla data del Novembre 2019 e non siano in possesso di collaudo statico.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il 10/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto il sig. XXXXXX che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato presso l'agenzia delle entrate (cfr all.).



## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà per la quota di ½ e XXXXXX XXXXXXXX – proprietà per la quota di ½ dal 11/05/2004 in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Francesco Lacchi in data 11/05/2004, rep nn. 48728/20316 trascritto a Milano 2 in data 01/06/2004 ai nn. 78251/39193.

Venditore: BDR Srl con sede in Milano, codice fiscale 13334240150.

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Spinola Luca nato a Milano il 15/08/1940 per denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Novi Ligure (AL) il 29/12/2003 al n. 9 vol. 945 e trascritta a Milano 2 in data 13/9/2004 ai nn. 130013/68835 in morte di Venino Luisa, nata a Cremona (CO) il 07/07/1909, codice fiscale VNNLSU09L47D148R e deceduta in data 10/07/2003. Eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritto a Milano 2 in data 05/03/2004 ai nn. 29817/15311.
- Con atto a rogito Notaio Gianbattista Trabace di Milano in data 26/01/2004, rep. n. 39890/4420, trascritto a Milano 2 in data 02/02/2004 ai nn. 12140/6477, Spinola Luca ha venduto a B.D.R. Srl con sede in Milano, codice fiscale 13334240150 il bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candelo Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 13/09/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico) alla data del 14.10.2023 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.



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

**Ipoteca volontaria** iscritta il 01/06/2004 ai nn. 78252/18230 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Agricola Mantovana Spa con sede in Mantova, codice fiscale 02017160207, contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 120.000,00.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto il 24/12/2018 ai nn. 164804/108270 contro XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, in favore di Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma, codice fiscale 14535321005. Si precisa che il pignoramento è stato dichiarato inefficace in data 18/04/2019 con l'estinzione del processo esecutivo.

**Pignoramento** trascritto il 18/01/2023 ai nn. 6302/3957 contro XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ del diritto di piena proprietà, in favore di Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma, codice fiscale 14535321005.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nulla da evidenziare.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio amministrazioni immobiliari Gambini con sede in Pogliano Milanese che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,500

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Aprile al 31 Marzo di ogni anno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile quale media degli ultimi anni: € 1.700,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.400,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: sono stati deliberati lavori straordinari con superbonus 110% con General contractor ma, non avendo trovato nessuna impresa disponibile ad eseguire i lavori per la scala dove è posto l'immobile, i lavori non sono iniziati. Ad oggi è stata emessa una sola rata straordinaria già scaduta per lavori straordinari pari ad euro 314,28. Nel caso ci fosse un'impresa disponibile ad eseguire i lavori, saranno emesse altre rate straordinarie per lavori superbonus, ad oggi non quantificabili.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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

Nulla da evidenziare.

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

No.

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967, si presume intorno al 1920.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Denuncia di inizio attività prot. 2680 del 4.02.2004 per lavori di manutenzione straordinaria e inserimento di vani ascensori (uno per scala)
- Denuncia di inizio attività prot. 6823 del 25.03.2004 per lavori di sistemazione cortile con frazionamento posti auto e sistemazione marciapiede
- Agibilità non rinvenuta negli archivi comunali.

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima planimetria catastale agli atti e alla DIA 2680 del 2004. Nella camera da letto è stato costruito un ripostiglio in cartongesso e, ai fini della regolarità edilizia, il ripostiglio dovrà essere demolito e smaltito.

Costi stimati: € 800,00.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la planimetria catastale agli atti non corrispondeva allo stato di fatto, nello stato di fatto l'ingresso è dal locale soggiorno e non dalla cucina come riportato nella planimetria catastale.

Nella Dia 2680 del 2004, l'ingresso è riportato correttamente e quindi si dovrà procedere al solo aggiornamento della planimetria catastale per mezzo di un tecnico abilitato e si rettificherà la destinazione della camera singola in locale ripostiglio, in quanto non rispetta la superficie minima ai sensi del DM del 5 luglio 1975, per essere definita tale.

Costi stimati: € 700,00.

# 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 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.	85,0	100%	85,0
		<b>85,0</b>		<b>85,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Settimo Milanese (MI)

Fascia/Zona: Periferia

Valore mercato per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1300,00 / prezzo max. 1600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,90 / prezzo max. 5,50(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio di Milano

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: periferia

valore di compravendita per immobili recenti prezzo min. 1600,00 / prezzo max. 1800,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

bilocale completamente ristrutturato posto in un altro stabile dello stesso compendio immobiliare completamente ristrutturato nelle parti comuni, prezzo di vendita 2500,00 al mq.



## 9.3. Valutazione Lotto

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A4	85,0	€ 1.600,00	€ 136.000,00
				<b>€ 136.000,00</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</b>	€ 136.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
Decurtazione biennio spese condominiali	-€ 3.400,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 124.300,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 125.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 100.000,00

**Settimo M.se (MI), fraz. Vighignolo, appartamento in via Venino n. 9 - piano: 1°  
foglio 2 particella 56 subalterno 710**

**Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero": € 125.000,00**

Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato": € 100.000,00

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;  
valutati a corpo e non a misura

**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

Non ricorre il caso.

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da evidenziare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 15 ottobre 2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 10 fotografie su n. 10 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 14/10/2023 (n. 6 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento (n. 14 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Pratiche edilizie (n. 28 fogli)
10. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
11. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

