

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

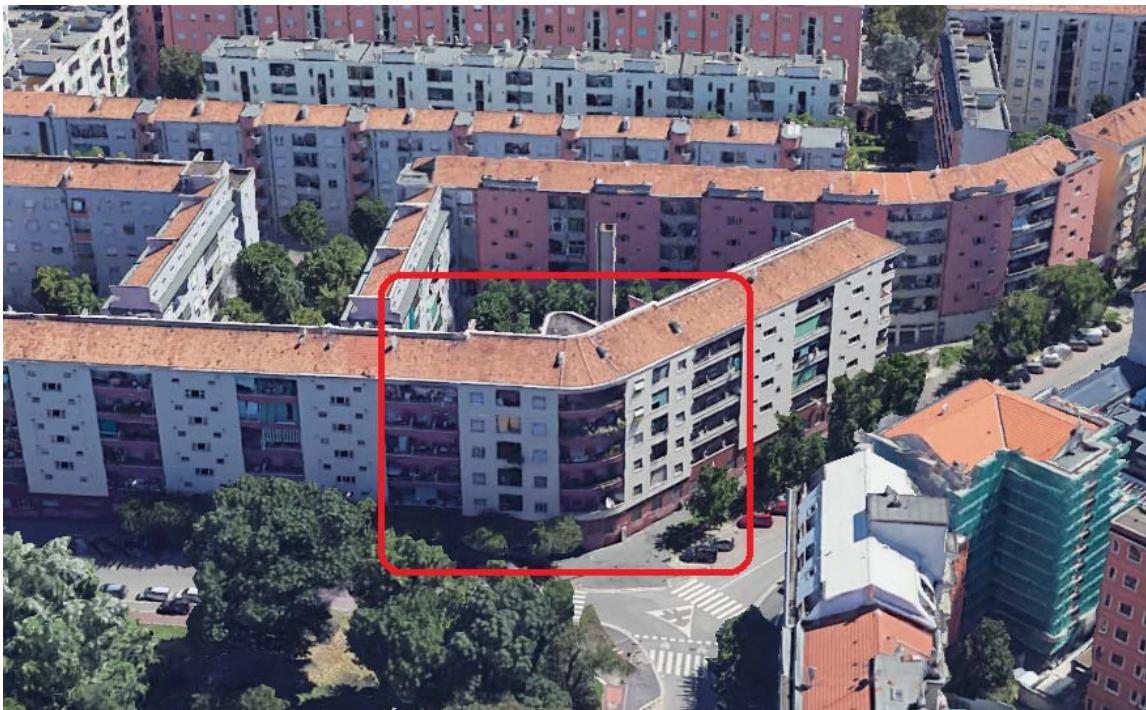
SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro

XXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX
XXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. **1104/2024**

Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto
Custode Giudiziario: Avv. Michele Giliberti



ELABORATO PERITALE – Milano – Piazza Insubria n° 3

Tecnico Incaricato: Perito Edile Mauro Angelo Tenti

Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Milano al n. 4936

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 169

C.F. TNT MNG 61C26 L319B – P.IVA N. 09610150154

con studio in Milano –Via Francesco Koristka n. 11

Cellulare: 368-3658220

e-mail: mat@maurotenti.com - mauroangelo.tenti@pec.eppi.it

Giudice: Dott. ssa Marianna Galioto
Custode: Avv. Michele Giliberti
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto A

Beni in : Milano – Piazza Insubria n° 3

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 483, particella 4, subalterno 704

Stato occupativo

Lotto A : al sopralluogo libero nella disponibilità delle debitrici esecutate

Contratti di locazione in essere :

Nessuno

Comproprietari

=====

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto A:

da libero: € 105.000,00

da occupato: € =====



LOTTI

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto A : Appartamento

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Milano (MI) Piazza Insubria n. 3, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da ampio locale (soggiorno/camera), angolo cottura, servizio igienico e disimpegno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXX XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (EE) il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Pignoramento gravante su 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (EE) il XX.XX.XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

All'atto dell'acquisto nel 2008 : XXXXXXXX XXXX XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX – entrambe libere di stato

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

Intestati: **XXXXXXXX XXXX XXXXXX XXXXXX** nata in XXXXXX (EE) il XX.XX.XXXX proprietà 1/2

XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (EE) il XX.XX.XXXX proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 483 – part. 4 - sub. 704**

dati classamento: Cat A/4; classe 4A, consistenza v. 2,0 ; sup. catastale Tot. 38 mq. – Tot. Escluse aree scoperte 38 mq. - posto al piano T ; rendita € 204,42

Indirizzo: Piazza Insubria n° 3

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03.12.2007 prot. n. MI1048103

1.4. Coerenze

dell'appartamento e Nord – appartamento di terzi; Est – corridoio comune; Sud – dell'area a giardino: appartamento proprietà di terzi; Ovest – Piazzale Insubria;

della cantina: =====

Salvo errori ed omissioni



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Si evidenzia: =====

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di	Milano
Fascia/zona:	Periferica/ Periferia
Destinazione:	Residenziale
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili (presenza di edifici di edilizia economica/popolare)
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona:	asilo nido (presente), supermercati (presente), cinema (presente), farmacie (presente), municipio (presente), negozi al dettaglio, (presente), parco giochi (presente), carabinieri (presente), scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore (presente), scuola media superiore (presente), Ospedale (presente), spazi verdi (presente)
Principali collegamenti pubblici:	di superficie Autobus (84-91-93) Tram 16
Collegamento alla rete autostradale:	Tangenziale Est (5 Km); Autostrada A1 (6 km); Autostrada A4 (20 km); Aeroporto Malpensa (km 80); Aeroporto Linate (Km. 6); Stazione Ferroviaria (15 Km).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio ad uso residenziale è di cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato, costruito anteriormente al 1°.09.1967 (1940).

- struttura:	c.a. e mattoni;
- facciate:	in mattoni paramano in cotto;
- accesso:	portone metallico;
- ascensore:	presente;
- portineria:	presente
- condizioni generali dello stabile:	Discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 5)

Abitazione di tipo civile, posto al piano terreno composto da ampio locale (soggiorno/camera), angolo cottura, servizio igienico e disimpegno.

Lotto A : Appartamento

Appartamento:

- Esposizione:	mono esposizione
- Infissi interni:	tipologia: ante in legno tamburate
- Infissi esterni:	tipologia: in pvc e vetri termici. Avvolgibili in pvc

Giudice: Dott. ssa Marianna Gallioto
Custode: Avv. Michele Giliberti
Perito: Perito Edile Mauro Angelo Tenti



- Porta d'accesso:	blindata;
- Portone ingresso:	tipologia: portone in ferro
- Plafoni:	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Pareti :	intonaco + gesso/civile + tinteggiatura
- Rivestimenti:	Cucina e Bagno: ceramica
- Pavimenti :	in ceramica in tutti gli ambienti
Imp. Elettrico:	tipologia: sottotraccia
Imp. citofonico:	presente
Imp. idrico :	sottotraccia. Bagno completo di quattro apparecchi (vasca / doccia)
- Imp. Termico:	tipologia: centralizzato a radiatori
- Imp. condizionamento	=====
- Acqua calda sanitaria :	prodotta da boiler elettrico
- Ascensore	Presente: Si
- Altezza dei locali:	H 3.50
- Condizioni generali appartamento	In buone condizioni manutentive.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è situato in zona Calvairate, un'area a carattere prevalentemente residenziale, con una destinazione economica/popolare.

Si tratta di una zona residenziale a traffico locale, con un adeguato numero di parcheggi disponibili, mentre agevoli sono i collegamenti con tutte le principali direttive della viabilità stradale, extra urbana ed autostradale. L'area è ben servita da infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 4):

L'appartamento non dispone di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4):

Non fornite dall'Amministrazione Condominiale.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile non dispone del certificato di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo effettuato in data 7.02.2025, a cui si è potuto accedere grazie all'intervento del Custode Giudiziale, è emerso che l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata, XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX. L'altra debitrice, XXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX, si trova attualmente in XXXXX, come dichiarato dalla comproprietaria.



Dal certificato anagrafico nazionale risulta che XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX è residente nel predetto immobile, mentre l'altra debitrice, XXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX, risiede in un altro comune. (all. 2).

3.2. Esistenza contratti di locazione(all. 2):

Non risultano contratti di locazione, come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale – Area di Staff.

4 PROVENIENZA (all.2.)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX nata in XXXXX (EE) il XX.XX.XXXX proprietà 1/2

XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX nata in XXXXX (EE) il XX.XX.XXXX proprietà 1/2

A XXXXXX XXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX da [REDACTED] e [REDACTED] la quota di un mezzo (1/2) ciascuno della proprietà, in forza di compravendita, a firma del Dott.ssa A. Pedone (Notaio in Paderno Dognano) in data 18.01.2008 - Rep. n. 98288/9339, registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Desio 2^o, in data 14.02.2008 al n. 1438 - 1T e trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^o in data 15.02.2008 ai nn 9742/5655.

4.2. Precedenti proprietari

a) Al ventennio i beni erano di proprietà di:

- da [REDACTED], la quota pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED], la quota pari a 3/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni del predetto immobile (già identificato Fg. 483 Mapp. 4 Sub. 172) pervenuta per atto di compravendita del 25.06.2007 Rep. 30864/13452 Notaio S. Filippo (Notaio in Buccinasco) trascritto a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Milano - Circoscrizione di Milano 1^o in data 18.07.2007 ai nn. 55175/30545

- da [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile (Fg. 483 mapp. 4 Sub. 172) era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il 24.03.2004, registrata presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 4^o, in data 20.09.2004 al n. 911 e trascritta a presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale in data 16.08.2005 ai nn 63256/35357, devoluta per testamento olografo registrato a Monza 2^o il 27.04.2004 rep. n. 4489 racc. n. 1210 notaio Massimiliano Tornabè

Nota : La trascrizione risulta effettuata il 18.07.2007, ai numeri 55174/30544, per l'accettazione tacita dell'eredità a seguito del decesso di Annibaldi Augusto, da parte dell'erede Linares Mery. Tale atto origina dal documento notarile redatto dal Notaio Filippo Salvo (Buccinasco), in data 25.06.2007.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 2)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), alla data del 13.11.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 2) alla data del 06.09.2024 si evince:



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

a) Domande giudiziali o altre trascrizioni

.....Nessuna.....

b) Misure Penali

.....Nessuna.....

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

.....Nessuna.....

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

a) Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 14.01.2021 al Rep. n. 2224/283, iscritta a Milano presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio A. Pedone, in data 18.01.2008 rep. 98289/9340, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., contro XXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX, per la quota di un mezzo (½) ciascuno del diritto di piena proprietà.

Importo capitale: € 114.000,00

Importo ipoteca : € 228.500,00

Grava sul bene Fg 483 - Mapp. 4 - sub. 704

In rettifica alla formalità del 15.02.2008 NN. 9743/1940 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

b) Pignoramenti

Pignoramento del 29.10.2024 rep. 3618, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lodi, trascritto presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1^ il 06.11.2024 ai nn. 73716/54725, a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l., contro XXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX, per la quota di un mezzo (½) ciascuno del diritto di piena proprietà, maturato all'atto di pignoramento € 133.009,370 oltre spese legali ed occorrente tutte.

Grava sul beni Fg 483 Mapp. 4 - sub. 704

c) Altre trascrizioni

..... Nessuna.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

..... Nessuna.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo ALER Milano, con sede in V.le Romagna, 26 – Milano - che ha fornito le informazioni che seguono (all. 4)

Millesimi di pertinenza dell'immobili pignorato: non fornito

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio non è stata comunicata dall'ente amministrativo

Spese ordinarie annue medie Appartamento: 1.300,00 € ;



Spese ordinarie annue di gestione Appartamento 2024 : 1.200,00. € ;

Spese ordinarie annue di gestione Appartamento 2025 : 1.400,00 € ;

Spese straordinarie gestione immobile: =====;

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

- dal 01/01/2023 al 28/02/2024 risultano non pagate quote di servizi, riscaldamento, amministrazione e manutenzione ordinaria per un totale di € 3.246,56;
- manutenzione straordinaria - risultano non pagati € 1.875,42

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile : =====

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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 insolite 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 : nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata l'8.01.1940.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT (Variante approvata con D.C.C. n. 58 del 07.11.2013) del Comune di Milano in "Zona ADR- Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II- Capo V)- Tessuti urbani compatti a cortina, regolato dall'Art. 21.3 del Piano delle Regole.

L'immobile non è stato realizzato nell'ambito di interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né è stato finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1, commi 376 e seguenti della L. 178/2020, in quanto è stato edificato dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari utilizzando esclusivamente risorse proprie

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

(in caso di stima di terreni) si allega certificato di destinazione urbanistica (all...)

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: =====

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 3):

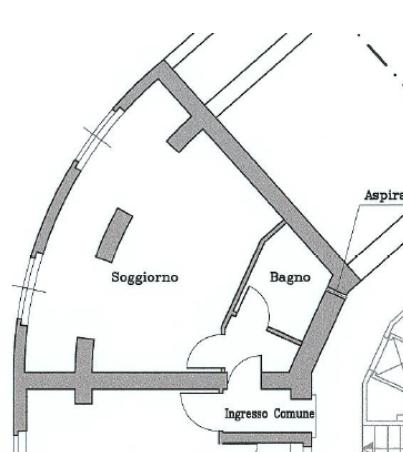
- a)** Licenza edilizia atti 209238/35579 del 08.01.1940 n. 2408
- b)** Licenza di occupazione n° 305 del 26.02.1955
- c)** Denuncia Inizio Attività PG 661926 - 19.07.2007
- d)** Denuncia Inizio Attività Variante PG 934794 - 24.10.2007
- e)** Comunicazione Fine Lavori - PG 1064372 - 05.12.2007

N.B. si allega alla presente i soli documenti inerenti i punti c) d) e)

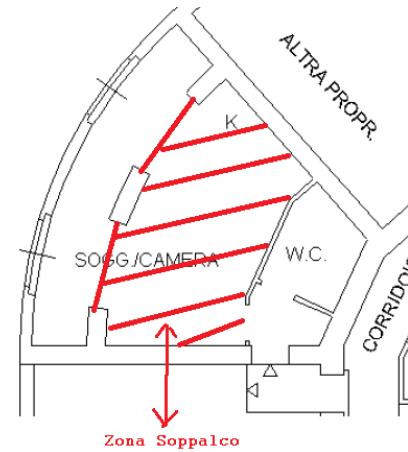
7.2. Conformità edilizia:



Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla Denuncia Inizio Attività PG 661926 - 19.07.2007, per la realizzazione di un soppalco non abitabile in quanto avente altezza di 1.25 Mt., realizzato dalle debitrice esecutate senza alcuna autorizzazione edilizia. Si riscontrava altresì l'assenza di una porta tra disimpegno e soggiorno/camera/cucina.



Stato Denuncia Inizio Attività PG 661926 - 19.07.2007



Stato di fatto

Regolarizzazione edilizia: si dovrà procedere alla rimozione del soppalco, realizzato in difformità rispetto alla normativa edilizia del Comune di Milano. L'intervento è richiesto ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, che disciplina gli abusi edilizi, e prevede il ripristino dello stato originario mediante la demolizione della parte realizzata irregolarmente. È inoltre previsto il posizionamento di una porta tra il disimpegno e il locale soggiorno/camera/cucina.

Costi stimati: professionista € =====

Costi stimati: lavori € 5.000,00

Oblazione : =====

7.3. Conformità catastale

Lotto A – Appartamento

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme a quanto rappresentato nella planimetria del 03.12.2007, a seguito della realizzazione del soppalco descritto al punto 7.2 che precede.

Regolarizzazione catastale: per le ragioni esposte nel precedente punto 7.2, la planimetria catastale risulterà conforme dopo il ripristino della situazione edilizia originaria dell'immobile,

Costi stimati: professionista =====

Costi stimati: lavori € =====

Oblazione : € =====

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la piantina catastale ed integrata da verifiche effettuate sul posto dallo scrivente,



completa dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI EN 15733/2011) come segue:

Lotto A -Destinazione	u.m.	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Omogenizzata Mq commerciali
Appartamento	mq.	40,00	100%	40,00
Totalle				40,00

N.B. superfici arrotondate

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 igienicosanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 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

- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi al Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica / TITO LIVIO / TERTULLIANO / LONGANESI

Abitazioni tipo Economico : stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 2.600,00 / prezzo max. 3.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 8,00/ prezzo max. 10,0 (Euro/mq x mese)

- Borsinoimmobiliare.it

Tipologia : Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo : min. 2.538,00 / med. 2.754,00 / max. 2.971,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,57 / med. 7,46 / max. 8,36 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTI

9.3.a - Criterio di stima - a valore di mercato

A completamento della presente relazione di stima si indica anche un valore di mercato dell'unità immobiliare (abitazione), come meglio individuata dalla scheda catastale del 03.12.2007.

Descrizione Lotto A	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	A/4 *	40,00	3.000,00	120.000,00

* *Abitazioni di tipo popolare*

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

VALORE LOTTO A	€	120.000,00
Riduzione del valore del 5% per di garanzia per vizi: (arrotondate)	- €	- 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente . indicative:	- €	- 5.000,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita. (arrotondate)	- €	- 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto (libero)

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. (arrotondato) € **105.000,00**

Prezzo base d'asta del lotto (Occupato)

Nel caso sia riconosciuta, la piena validità del vincolo d'occupazione, si dovrà applicare una riduzione del 30% al valore dell'immobile. Valore dell'immobile (arrotondato) € =====

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 forfetario 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 tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare ad uso abitativo non è divisibile per le sue caratteristiche distributive e perché dotata di unico accesso.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Per. Ind. Mauro Angelo Tenti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. ; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutata a mezzo PEC.

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: 05.05.2025

l'Esperto Nominato
Per. Ind. Mauro Angelo Tenti

