

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 458/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune PIEVE EMANUELE

VIA GIUSEPPE VERDI n.13/A

(appartamento con solaio)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in Comune di PIEVE EMANUELE (MI) – VIA GIUSEPPE VERDI n. 13/A

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo CIVILE]**

Dati Catastali: **Foglio 15 Particella 62 Subalterno 2**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. Francesca Castiglioni (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dall'esecutata.

Contratti di locazione in essere

Non presenti

Comproprietari

xx

Diritto di proprietà per 1/1

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 101.500,00**

LOTTO UNICO

(appartamento con solaio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pieve Emanuele, via Verdi n. 13/A, in complesso condominiale, appartamento di tre locali oltre servizi (cucina e bagno) al piano primo, con vano di solaio al piano sottotetto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **identificato al Foglio 15 Particella 62 Subalterno 2** di proprietà:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Intestati:

- XX
Diritto di proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 15 Particella 62 Subalterno 2**

Dati classamento: Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Rendita: Euro 312,46

Indirizzo: VIA G. VERDI n. 13 - Scala A - Interno 1 - Piano 1 - 6

Dati di superficie:

Totale: 86 m2

Totale escluse aree scoperte: 84 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di PIEVE EMANUELE (G634) (MI)

Foglio 15 Particella 62

Dati derivanti da: variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 343258.1/2011) del 31/08/2011 Pratica n. MI0909301 in atti dal 31/08/2011. Precedentemente per variazione d'ufficio revisione classamento (n. 750234.2/1996) del 08/07/1996 in atti dal 16/07/1996, variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Coerenze dell'appartamento da nord est in senso orario: appartamento di terzi, area comune ed enti comuni, appartamento di terzi, area comune.

Coerenze del solaio da nord est in senso orario: proprietà di terzi, enti comuni su due lati, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto dedotto si fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che si allega in calce alla presente.

1.5. Note: nessuna**1.6. 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

Pieve Emanuele è un comune della città metropolitana di Milano in Lombardia.

Il territorio comunale è attraversato dal colatore Lambro meridionale.

Dista dal centro di Milano circa 12 km in linea retta e 16 km di strade. È situata nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lasciarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa.

Fascia/zona: zona B3 – Centrale/PIEVE EMANUELE

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: uffici comunali, presenza di punti vendita di quartiere, zona industriale nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria (stazione di Pieve Emanuele).

Collegamento alla rete autostradale: A7 autostrada dei Giovi (10,00 km)

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 6 piani fuori terra, l'immobile condominiale è di vecchia edificazione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite con mattoni rossi
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente. Si precisa che la guardiola portineria posta al piano terra nel fabbricato 26 è comune ai fabbricati 26 e 27;
- portineria: presente e condivisa.
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle per bagno e cucina;
- pavimenti: ceramici e marmette;
- infissi esterni: in legno vetro singolo protetti da avvolgibili il legno;
- porte interne: in legno tamburato
- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma;
- imp. termico: sono presenti caloriferi.
- imp. di condizionamento: non presente.
- servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da wc, bidet, lavabo, vasca e doccia.
- condizioni generali dell'appartamento: modeste.

Solaio: posta al piano sottotetto con accesso da corridoio comune. Il piano non è servito da ascensore ed il solaio è protetto da porta in legno

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è sito in Pieve Emanuele, comune posto nell'estrema periferia sud di Milano, alle porte della provincia di Pavia. La zona è residenziale con edifici edificati all'epoca della società ALER.

Il quartiere è principalmente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non reperita

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

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

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. Francesca Castiglioni (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dall'esecutata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 14/03/2024 (Protocollo in ingresso n. 79614 - Data protocollazione 14/03/2024). Con comunicazione pervenuta in data 17/03/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, è stato comunicato che dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

➤ **XX**

In forza di atto di compravendita del 24/02/2006 ricevuto dal Notaio Zizanovich Alessandra, in Milano (MI), numero 7351/2829 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 27/02/2006 ai numeri 29104/14517

Si allega, in calce alla presente, copia dell'atto.

4.2. Precedenti proprietari

➤ **XX**

In forza di scrittura privata autenticata in data 23 settembre 1997 n.9399/160144 di rep. Notaio Luciano Quaggia (registrata a Milano il 10 ottobre 1997 n. 20491 Serie 2V) trascritta a Milano il 7 ottobre 1997 ai numeri 73433/53939

➤ **XX**

In forza di atti antecedenti al ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario speciale prot. MI97865 del 16/02/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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 14/03/2024 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**
nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo con atto notarile a rogito del dott. Zizanovich Alessandra in data 24/02/2006 ai nn. di rep. 7352/2830 iscritta in data 27/02/2006 ai numeri 29105/6652, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 15 mappale 62 sub. 2 del comune di PIEVE EMANUELE in Via verdi n.13/A

Ipoteca iscritta per la somma totale € 165.000,00 di cui di capitale € 110.000,00 e per una durata di anni 25

• Pignoramenti

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 22/07/2021 ai numeri 109653/74777 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 15 mappale 62 sub. 2 del comune di PIEVE EMANUELE in Via verdi n.13/A

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 8.580,46 oltre interessi fino al saldo e spese.

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 01/02/2023 ai numeri 12726/8380 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 15 mappale 62 sub. 2 del comune di PIEVE EMANUELE in Via verdi n.13/A

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 9.177,86 oltre interessi fino al saldo e spese oltre 15% di rimborso spese forfetarie 15% e CPA come per legge.

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 29/05/2023 ai numeri 72935/50871 a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Immobile oggetto di ipoteca identificato al foglio 15 mappale 62 sub. 2 del comune di PIEVE EMANUELE in Via verdi n.13/A

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 9.446,96 oltre interessi fino al saldo e spese oltre 15% di rimborso spese forfetarie 15% e CPA come per legge.

• Altre trascrizioni

- **Annotazione a formalità** del 28/01/2008 - Registro Particolare 2523 Registro Generale 11123 Pubblico ufficiale SORMANI PIETRO Repertorio 170466 del 10/02/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3218 del 1988

- **Annotazione a formalità** del 28/01/2008 - Registro Particolare 2524 Registro Generale 11124 Pubblico ufficiale SORMANI PIETRO Repertorio 170466 del 10/02/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10271 del 1991

- **Annotazione a formalità** del 28/01/2008 - Registro Particolare 2525 Registro Generale 11125 Pubblico ufficiale SORMANI PIETRO Repertorio 170466 del 10/02/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3174 del 1994

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Aqua con sede in Milano - Via Arcivescovo Calabiana, 6

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 1.600,00 Euro/anno

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si allega re estratto conto pervenuto dall'amministratore di condominio. Ad oggi risultano insoluti euro 9.347,50

Millesimi di proprietà: all'unità immobiliare segue e compete ed è quindi compresa nella vendita una quota proporzionale di comproprietà negli spazi ed enti comuni dell'intero stabile condominiale a sensi di Legge e di Regolamento in ragione di 24,78 millesimi.

Si precisa che la guardiola portineria posta al piano terra nel fabbricato 26 è comune ai fabbricati 26 e 27. Al fabbricato 26 competono 500 millesimi sulle parti comuni.

Si allega alla presente copia del regolamento condominiale pervenuto

Cause in corso: non segnalate. Si precisa che il condominio è soggetto precedente nella presente procedura esecutiva.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

L'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di valutazione è stato edificato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data 20 ottobre 1969 al n. 42/69 di protocollo.

Autorizzazione di abitabilità/agibilità: non presente negli atti relativi all'edificazione dell'immobile

L'immobile oggetto del presente atto è destinato ad abitazione e non è di lusso secondo i criteri del D.M. 2/8/1969 (G.U. n.218 del 27/8/1969)

Si allega copia della documentazione comunale in calce alla presente (all.7)

7.2. Conformità edilizia:

Quanto autorizzato con la predetta pratica edilizia rispecchia quanto riscontrato in loco. Si segnala però, la mancanza dell'agibilità/abitabilità del bene.

La richiesta di rilascio certificato, corredato dalla documentazione necessaria sarà, e dovrà, essere onere del condominio.

Allegata alla pratica edilizia è presente denuncia dei cementi armati presso la Prefettura di Milano in data 13/02/1970 n. 474.

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è parzialmente conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si segnala che il muro divisorio tra corridoio d'accesso a soggiorno è stato parzialmente demolito mantenendo una separazione dei locali tramite muretto con altezza indicativa di mt 1,00. Se segnala altresì che i balconi dell'immobile sono stati chiusi tramite l'utilizzo di verande.

Sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per le modifiche interne e rimuovere le verande presenti sui balconi in quanto non è stata reperita autorizzazione.

I costi necessaria alla regolarizzazione del bene, sono stimati come sotto riportato:

| | |
|--|----------------------|
| ➤ Presentazione pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato | 1.200,00 Euro |
| ➤ Sanzione amministrativa per opere realizzate senza titolo edilizio + diritti di segreteria | 1.100,00 Euro |
| ➤ Aggiornamento catastale (compreso diritti di segreteria – 2 schede catastale Euro 100,00) | 550,00 Euro |
| ➤ Rimozione verande | 2.500,00 Euro |
| TOTALE | 5.350,00 Euro |

I costi sopra stimati sono stati detratti dal valore d'asta del bene. Sarà onere dell'acquirente provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene.

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. | 82,0 | 100% | 82,0 |
| Balconi | mq. | 9,9 | 25% | 2,5 |
| Cantina | mq. | 6,0 | 25% | 1,5 |
| | | 97,9 | | 86,0 |

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona B3 comune di PIEVE EMANUELE - Centrale/PIEVE EMANUELE

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Abitazioni civili di tipo economico in stato conservativo normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare

Zona: PIEVE EMANUELE - Centrale/PIEVE EMANUELE

Periodo: maggio 2024

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore mercato prezzo min. 1.153,00 / prezzo max. 1.239,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Appartamento con solaio | A3 | 86,0 | € 1 300,00 | € 111 800,00 |
| | | | | € 111 800,00 |

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

| | |
|---|---------------------|
| VALORE LOTTO 001 | € 111 800,00 |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5 590,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 5 000,00 |
| <u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 101 210,00 |
| arrotondamento | € 101 500,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : | € 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

Omesso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 10/06/2024

I'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vincoli giuridici
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Documentazione comunale