

Tribunale di Milano

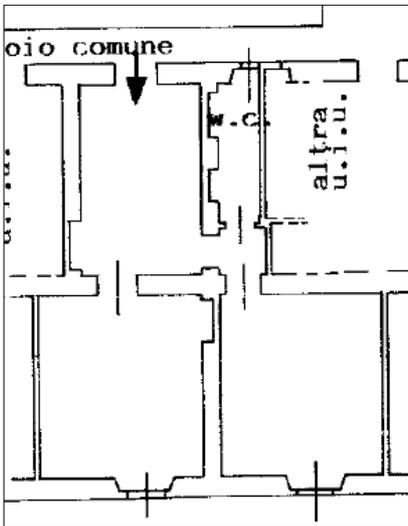
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 204/2023

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano (MI) via P. Crespi, 10



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali**ABITAZIONE CON CANTINA:**

Bene in Milano (MI) via Pietro Crespi, 10

Categoria: **A/4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **200**, particella **270**, subalterno **12**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Contratto di comodato d'uso

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 199.000,00

Piena proprietà – da occupato: € 149.250,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Pietro Crespi, 10 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno, con annessa cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 04/12/2003 dott. _____ notaio in Buccinasco, Repertorio n.: 17468 Raccolta n.: 6380 Trascrizione a Milano 1 del 31/12/2003 Registro generale n. 104062 Registro particolare n. 66806 e rettificata in data 27/02/2004 ai nn. 14223/8363 gli odierni Debitori divenivano pieni proprietari del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperito dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*

dati identificativi: **foglio 200 particella 270, subalterno 12**

dati classamento: zona cens: 2 cat. **A/4**; classe 4; consistenza 4 vani; Superficie catastale: totale 75 mq Totale: escluse aree scoperte**: 75 m²; rendita € 402,84

indirizzo: VIA PIETRO CRESPI n. 10 Piano 1-S1;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

***Nota dell'esperto:** la visura catastale non è aggiornata. Come riportato al paragrafo 5.1 che segue, i Debitori con atto in data 07/410/2015 stipulavano Convenzione matrimoniale di separazione dei beni.

Coerenze

dell'appartamento: ballatoio comune, altra u.i., Via Pietro Crespi, altra u.i.;

della cantina: cortile comune, altra u.i., corridoio comune di accesso, altra u.i.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Milano Centrale a circa 2,5 km, stazione metropolitana linea 1 Rossa fermata Rovereto a circa 500 m. Linee ATM di superficie a poche decine di metri su viale Monza.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3 km dallo svincolo di Segrate/Lambrate della tangenziale Est di che si collega con le autostrade (A1, A4, A7).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato indicativamente negli anni '20 del 900. L'accesso avviene dalla via Pietro Crespi. Dal portone condominiale si accede all'androne e al vano scale comune. Da qui si giunge al pianerottolo a piano primo ed al ballatoio comune su cui apre la porta dell'appartamento. Dalla scala comune si accede al corridoio a piano interrato su cui apre la cantina.

- Struttura: muratura portante;
- facciate: in parte in pietra naturale, in parte in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portone su via Pietro Crespi;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: **assente – appartamento posto a piano primo;**
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Milano (MI) via Pietro Crespi, 10 consistente in: appartamento posto a primo composto da: cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio Nord e Sud;
- porta di accesso: doppia porta a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: persiane scorrevoli;
- porte interne: a battente;
- pareti: in parte normalmente tinteggiate.;
- pavimenti: in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura. **Si segnala la presenza di muffa sul soffitto del bagno;**



- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo;
- acqua calda sanitaria: combinato con il riscaldamento. Caldaia posizionata in nicchia in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,90 m;
- condizioni generali: scarse.

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun APE registrato riferibile all'immobile in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore inviava il Certificato di Idoneità Statica (vedi **all. 14**).

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato da un occupante che esibiva contratto di comodato d'uso.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva: *"è presente un contratto di comodato registrato in data 03/12/2018 presso l'Ufficio territoriale di Busto Arsizio al n. 1614 serie 3, stipulato il 29/11/2018 dai sigg.ri
 , in qualità di dante causa"*.

In sede di sopralluogo si estraeva riproduzione fotografica di detto contratto.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6a e la copia comodato all. 6b** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del conservatore , redatto in data 06/04/2023 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica



nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

-

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

In forza di atto di compravendita in data 04/12/2003 dott. _____ notaio in Buccinasco, Repertorio n.: 17468 Raccolta n.: 6380 Trascrizione a Milano 1 del 31/12/2003 Registro generale n. 104062 Registro particolare n. 66806 e rettificata in data 27/02/2004 ai nn. 14223/8363.

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

- _____ in forza di atto di compravendita in data 24/09/1998 rep. 17850 notaio _____, trascritto a Milano 1 il 19/10/1998 ai nn. 42777/29785 **per la quota di 1/2 da potere di**
- _____ sopra generalizzati in forza di atto in data 24/12/1997 rep. 168984 notaio _____, trascritto a Milano 1 il 12/01/1998 ai nn. 544/414 **da potere di**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del conservatore _____, redatto in data 06/04/2023 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Convenzione matrimoniale di separazione dei beni con atto in data 07/410/2015 notaio _____ rep. 26659/19189 trascritto a Milano 1 in data 15/10/2015 ai nn. 57389/40036.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso (vedi regolamento condominiale **all. 13**).



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

● **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1 in data 31/12/2003 ai nn. 104063/20818 per € 354.000,00 a garanzia di un capitale di € 177.000,00 della durata di anni 25. Rettifica in data 27/02/2004 ai nn. 14224/3193.

A favore:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

Iscritta a Milano 1 in data 27/01/2016 ai nn. 4288/608 per un totale di € 268.068,36 capitale € 134.034,18 derivante da ipoteca della riscossione

A favore:

Contro:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

Iscritta a Milano 1 in data 06/04/2016 ai nn. 21126/3509 per un totale di € 739.800,04 capitale € 369.900,02 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

A favore:

Contro:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione

Iscritta a Milano 1 in data 12/12/2018 ai nn. 94797/16453 per un totale di € 4.657.430,78 capitale € 2.328.715,39 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

A favore:

Contro:

Ipoteca volontaria – iscrizione in rinnovazione

ISCRIZIONE del 21/02/2024 - Registro Particolare 1620 Registro Generale 11521

Pubblico ufficiale Repertorio 17469/6381 del 04/12/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3193 del 2004

● **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto a Milano 1 in data 30/03/2023 ai nn. 21969/16457

A favore: Condominio di via Crespi 10 con sede in Milano c.f. 8031166155

Contro:

- Proprietà 1/2

- Proprietà 1/2

● **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

● **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami ad eccezione della **iscrizione del 21/02/2024 di ipoteca in rinnovazione** riportata al punto precedente.



In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

L'immobile è stato costruito antecedentemente alle norme sull'edilizia economica e popolare, e non ricade in convenzioni che ne limitano l'alienazione ai sensi delle normative vigenti.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione che si allega. L'Amministratore comunicava per le vie brevi che era in corso di chiusura il bilancio del periodo, e che avrebbe trasmesso le informazioni richieste non appena disponibili (vedi **all. 9 – mail amministratore**). Si sottolinea che l'Amministratore ha trasmesso subito tutte le informazioni in suo possesso ma, alla data della richiesta, non aveva a disposizione il bilancio consuntivo delle spese condominiali. Il sottoscritto integrerà la presente qualora la documentazione venisse messa a disposizione prima dell'udienza già fissata.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: n.d.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2023: n.d.
- spese preventivo nella gestione 2024: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

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.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Milano come:

- ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile: Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile
- Nuclei storici esterni: Nome Padova-Monza

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o autorizzazione.



In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Milano accesso agli atti di fabbrica. All'esito della richiesta emergeva che il civico 10 di via Pietro Crespi è stato attribuito in data 1927. Si precisa che la prima planimetria catastale è datata 1939.

Stante tutto quanto sopra, e sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, è possibile affermare che la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Conformità edilizia:

Come già esposto, il fabbricato è stato realizzato tra il primo ed il secondo conflitto mondiale. Il sottoscritto ha confrontato lo stato di fatto rilevato con l'ultima planimetria catastale, datata 1997. Non si sono rilevate difformità.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha richiesto copia del certificato di agibilità/abitabilità. A seguito della richiesta non è stato possibile reperire tale certificato. Ciò non significa che non sia mai stato rilasciato ma, trattandosi di un fabbricato che risale almeno al 1927, l'irreperibilità non è inusuale (vedi **all. 11**).

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale, datata 05/12/1997, non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva 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:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	70,3	100%	70,3
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	5,0	30%	1,5
		75,2		71,8
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
 1° semestre 2023 – Comune: MILANO Fascia/zona: Periferica/MAGGIOLINA, PARCO TROTTER, LEONCAVALLO
 Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 2.000 €/mq prezzo max. 2.800€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
 Listino 2del 2023 - Zona: Milano - Settore NORD
 Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 2.750 €/mq max. 3.800 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agencia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €210.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	71,8	€ 2.926,67	€ 210.000,00
			TOTALE	€ 210.000,00

Totale LOTTO UNICO € 210.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.



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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 210.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 0,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	€ 199.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 199.000,00
--	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 149.250,00
---	--------------

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto 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 19 marzo 2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A4
- all. 3.** visura storica catastale A4
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificati ipotecari ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio e sollecito
- all. 10.** Risposta Comune di Milano in merito alla datazione del fabbricato
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Regolamento condominio
- all. 13.** Certificato Idoneità statica
- all. 14.** Certificati anagrafico
- all. 15.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** Copia privacy della perizia

