

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1126/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Milano, via Francesco Rismondo n. 111



INDICE SINTETICO

Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Milano via Francesco Rismondo n. 111 piano 2-5
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]
dati identificativi: foglio **368**, particella **128**, subalterno **14**

Stato occupativo

Libero, con riserva (si attende esito di Agenzia Entrate)

Contratti di locazione in essere

Nessuno, con riserva (si attende esito di Agenzia Entrate)

Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

Conformità catastale

Stato dei luoghi conforme

Comproprietari

Nessuno

Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € **71.700,00** proprietà intera quota

LOTTO UNICO

(Appartamento con soffitta)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare in Comune di Milano, edificio interno di cinque piani fuori terra, oltre piano piano interrato, con accesso da via Rismondo n. 111.

Precisamente, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da due locali e servizi, con annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del giorno 19/10/2020 trascritto il giorno 18/11/2020 ai nn. 75904/49327 (*all. 1*)

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (*all. 2*)

Dati identificativi: foglio **368**, particella **128**, subalterno **14**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 4 vani; sup. catastale 46mq; rendita € 320,20

indirizzo: Comune di Milano, via Francesco Rismondo n. 111, piano 2-5.

Dell'appartamento: prospetto sul mappale 380 (già mappale 2704), unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

Del solaio: prospetto sul mappale 380 (già mappale 2704), solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di proprietà di terzi.

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

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 18/11/2020 ai nn. 75904/49327, gravante sul diritto di **proprietà** del bene per la **quota di 1/1** a carico

2. DESCRIZIONE DEL BENE**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria.

Principali collegamenti pubblici nelle vicinanze: linea bus 67 (Baggio – P.le Baracca), linea bus 433 (Cornaredo – Milano Bisceglie M1).

Principali collegamenti viabilistici: a 2km circa dalla A50 Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (*all. 3*)

Fabbricato edificato negli anni '50 del novecento.

- facciate: zoccolo in bardiglio lucido, indi intonaco Terranova;
- accesso: cancello in metallo, indi portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: pianerottoli in palladiana di marmo, gradini rivestiti in marmo;

- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete (facciate in rifacimento).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da due locali e servizi, con annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto.

- esposizione: mono-affaccio nord-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica e in marmette in cemento e graniglia di marmo;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno installato in cucina;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, vasca, vaso igienico;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,90m circa;
- condizioni generali: sufficienti (in cucina e in bagno intonaci in cattivo stato manutentivo)

2.4. Certificazioni energetiche

Il bene in Comune di Milano identificato al foglio 368, mappale 128, sub. 14 non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo avveniva in data 7/02/2022 (all. 4), unitamente al custode giudiziario. Al sopralluogo era presente la debitrice.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5) ad oggi non ricevendo esito dagli uffici preposti.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti (all. 6), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 7) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (all. 8, all. 9), eseguite il 3/04/2022, risulta quanto segue:

4.1. **Proprietà dell'immobile**

CONTI Carlo di Monza, n. 15650/10121 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 2/08/2007 ai nn. 61145/34019

immobile era pervenuto:

- in parte per 1/2 in forza di atto di compravendita in data 16/05/2005 in autentica del Notaio ROVEDA Arrigo di Milano, n. 32210/9064 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25/05/2005 ai nn.

- in parte per 1/2 unitamente a BONAZZA Marco Valerio Enrico, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita in data 2/08/1994, in autentica del Notaio SORMANI Pietro di Milano, n. 127338 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c agli atti (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 7**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 8, all. 9**), eseguite il 3/04/2022, risulta quanto segue:

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

▪ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Domanda giudiziale

nessuna.

Misure Penali

nessuna.

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuno/a.

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

nessuno/a.

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

▪ **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 7/02/2014 ai nn. 5562/4158 in forza di atto giudiziario emesso in data 3/10/2013 rep. 3696

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 368, particella 128, subalterno 14, oggetto di stima.

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 18/11/2020 ai nn. 75904/49327 in forza di atto giudiziario emesso in data 19/10/2020 rep. 13281

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 368, particella 128, subalterno 14, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria**

iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 2/08/2007 ai nn. 61146/15700, Notaio CONTI Carlo di Monza, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/07/2007 rep. 15651/10122

gravante:

sul bene in Comune di Milano, identificato al foglio 368, particella 128, subalterno 14, oggetto di stima.

- **Ipoteca giudiziale**

nessuna

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale (all.10, all. 11, all. 12)

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Wolf Srl, con sede in Milano, via Gianella 26. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile dell'esecutata rispetto al bene pignorato, resoconto cui si rimanda e che si riassume brevemente come segue:

- | | |
|---|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria | € 1.650,00; |
| - spese insolute gestione ordinaria esercizio in corso 2022/2023 | € 1.647,00; |
| - spese insolute gestione ordinaria esercizio 2021/2022 | € 712,52; |
| - millesimi 28.00/1000 | |
| - opere di riqualificazione energetica senza oneri per i condomini (ecobonus 110%); | |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, ai sensi dell'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.

6.2. Particolari vincoli o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

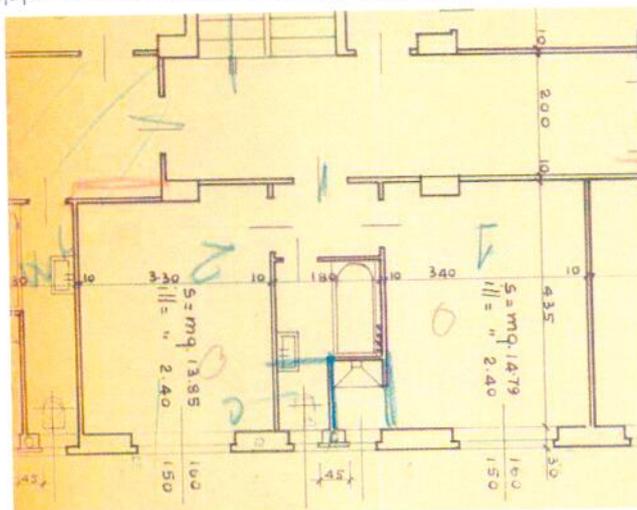
7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Documentazione Comunale (all. 13)

- **Licenza Edilizia** atti n. **66077/14204** del **16/06/1955**, rilasciata al sig. Capelli Luigi, opere e lavori autorizzati "costruzione fabbricato di quattro piani fuori terra (verso strada) e cinque piani fuori terra (verso corte) ad uso abitazione e negozi, con seminterrato ad uso laboratorio";
- **Collaudo cementi armati** del **20/09/1955**;
- **Nulla Osta** Corpo Vigili del Fuoco del **7/05/1956**;
- **Licenza di occupazione** atti n. **32148/7375** del **9/10/1963**;

7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** al titolo edilizio L. E. del 16/06/1955.



Nello stralcio che precede (fonte: documentazione comunale), si evince che è stata rettificata a mano la planimetria sulla base di quanto effettivamente realizzato, verosimilmente in sede di sopralluogo per la 3 visita, prodromica al rilascio della Licenza di Occupazione.

Precisamente: la zona cottura, che in prima ipotesi si apriva verso l'ambiente di destra (si veda disegno alla pg. precedente), si apre invece, nello stato dei luoghi, verso l'ambiente di sinistra.

Come spesso accadeva in quei decenni, venivano realizzate varianti in corso d'opera senza successivo aggiornamento dei tipi grafici in Comune. Risulta quindi questa incongruenza tra il titolo edilizio e lo stato dei luoghi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme** alla planimetria catastale del 27/12/1956.

7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario, previa puntuale verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti (R.A.I.), presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia a sanatoria dello stato dei luoghi, redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in assenza di titolo o in difformità da esso. Costo presumibile per quanto esposto € **2.500,00**.

7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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:

COPRO A destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	45,0	100%	45,0
soffitta (sup. con h > di 1,50m)	mq.	3,0	30%	0,9
		48,0		45,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Agenzie immobiliari (media annunci per appartamenti in zona 2.200€/mq)

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)
 periodo: 2° semestre 2021 – suburbana BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO

Comune: Milano
 abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
 valori di mercato (€/mq): da 1.300,00 a 1.600,00
 abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo
 valori di mercato (€/mq): da 1.650,00 a 2.200,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi
 periodo: 2° semestre 2021

Settore OVEST – Baggio – Quinto Romano
 appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio
 valori di mercato (€/mq): da 1.950,00 a 2.400,00
 appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
 valori di mercato (€/mq): da 1.150,00 a 1.650,00

9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento	A/3	46	1.750,00	€ 80.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con soffitta)	€ 80.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 4.025,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 2.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 2.300,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	€ 71.675,00

9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.
 Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

MILANO via Francesco Rismondo n. 111 (corpo interno)

foglio 368, particella 128, subalterno 14

appartamento al piano secondo con soffitta al piano quinto sottotetto

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero intera quota:

€ 71.700,00

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura)

11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Esito da Agenzia Entrate non pervenuto.

12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 21.09.2022



ELENCO ALLEGATI

- all. 1. nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2. documentazione catastale
- all. 3. documentazione fotografica
- all. 4. verbale di sopralluogo
- all. 5. istanza Agenzia Entrate
- all. 6. certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 7. titolo di provenienza
- all. 8. ispezione ipotecaria per nominativo elenco sintetico formalità
- all. 9. ispezione ipotecaria per immobile elenco sintetico formalità
- all. 10. documentazione amministrazione condominiale
- all. 11. CIS (Certificato di Collaudo Statico)
- all. 12. regolamento condominiale
- all. 13. documentazione comunale
- all. 14. nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15. giuramento dell'esperto

Attestazione invio della relazione di stima alle parti