

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

RG 656/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano, via Angelo BISI 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano, via Angelo Bisi n. 10

Categoria: A2 [Abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 368, particella 711, subalterno 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 320.000,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

(Villetta indipendente)

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

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Angelo Bisi n. 10, consistente in edificio su più livelli ad uso abitazione. L'immobile è costituito da un piano terra con locale di soggiorno, cucina e balconi, due locali al primo piano con bagno e balcone, locale sottotetto al piano superiore con terrazzino. Al piano inferiore vi è una cantina. Di proprietà area cortilizia. L'accesso avviene da strada tramite passaggio carraio e pedonale in comunione con lotto intercluso.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di c.f. coniugato in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto con

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di c.f. coniugata in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto con

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestato 1: proprietà per 1/2

intestato 2: proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio 368, particella 711, subalterno 2

dati classamento: cat. A/2; classe 6; consistenza 6 vani; sup. catastale 141mq; rendita € 650,74

indirizzo: Comune di Milano, via Angelo BISI n. 10 piano T-1-2-S1;

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

**1.4. Coerenze (da nord in senso orario)**

Piano terra: parti comuni (passaggio comune sub.1); altra UIU; mapp. 669 e 355; via Bisi

Piano primo: mapp.353; vuoto su medesima UIU; mapp. 355; vuoto su via Bisi

Piano secondo (sottotetto): mapp.353; vuoto su medesima UIU; mapp. 355; vuoto su via Bisi

Piano interrato: medesima UIU per due lati; mapp. 355; terrapieno su via Bisi.

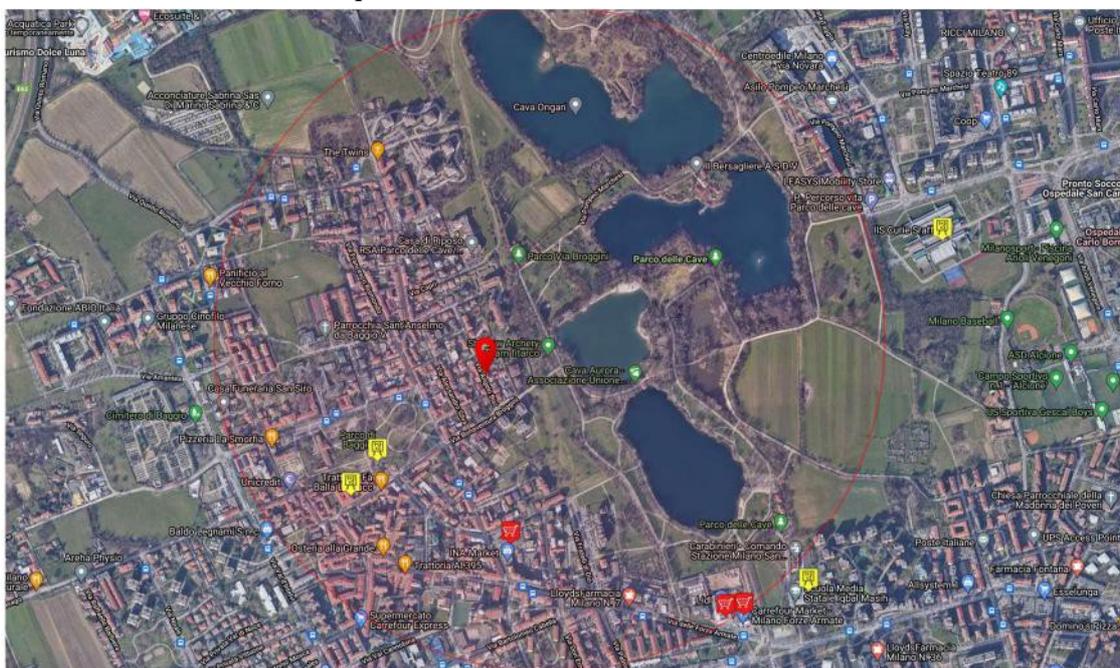
1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

Si segnala che nella planimetria catastale le coerenze non sono correttamente rappresentate: al piano terreno non è citato il mappale 355; sono completamente assenti negli altri livelli. L'orientamento (indicazione Nord) non è corretto e inoltre è differente nell'Elaborato Planimetrico.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona



In Comune di Milano

Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Si segnala la presenza a pochi passi del Parco delle Cave.

Principali collegamenti pubblici: La zona è servita dai mezzi di superficie di ATM.

Principali collegamenti viabilistici: trovandosi nella fascia semiperiferica di Milano, si trova in prossimità della Tangenziale Ovest e compresa tra gli assi viarii di via Novara e Forze Armate.

Immobile

- esposizione: doppio affaccio est/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in alluminio;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce, porta scorrevole in vetro al piano terra;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica nei locali bagno e cucina; in parquet nel locale di soggiorno e nelle camere;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaietta murale a gas installata in nicchia in esterno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: m 2,7 circa, inferiore al piano sottotetto;
- condizioni generali: buone.

Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in ceramica;
- pareti e plafone: intonaco rustico
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Immobile: 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 ai beni è avvenuto il 1/10/2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta da che è dimostrato collaborativo. L'esecutato ha dichiarato di occupare i beni con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio in che fa stato fino al 08/09/2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante

consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di c.f. coniugato in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto con

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di c.f. coniugata in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto con

In forza di atto di divisione dei beni notaio del 25/07/2003 rep. trascritto a il

4.2. Precedenti proprietà

- (1/2), (1/4) e (1/4), in forza di atto di acquisto notaio del 7/11/1997 rep. trascritto il a

-

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott.ssa Notaio in che fa stato fino al 08/09/2020, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

♣ **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

♣ **Misure Penali**

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

♣ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note/osservazioni:

Con atto notaio del rep. trascritto il nn. l'immobile è stato vincolato in fondo patrimoniale.

Con sentenza n. del Tribunale di tale atto è stato dichiarato inefficace nei confronti di

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

♣ **Iscrizioni _____**

Ipoteca giudiziale iscritta il Registro Particolare Registro Generale derivante da decreto ingiuntivo Rep

Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. del

Iscrizione del- Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Iscrizione del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscrizione del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

- **Pignoramenti**

Pignoramento del rep. trascritto il ai nn. Aggiornamento della documentazione

ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla
certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il portone di accesso e il tratto di attraversamento in parte coperto in cortile sono in
comunione con le altre unità immobiliari dell'edificio interno. Non si conoscono le
regole di ripartizione delle spese.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ARU Ambiti di Rinnovo Urbano, disciplinato dall'art. 23 delle N.d.A. del PdR e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. Nell'immagine si riporta estratto della tavola R03 Indicazioni Morfologiche. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

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

Nulla osta a costruire del atti n.
 Licenza di Occupazione atti n. del
 Licenza di costruzione del atti n.
 Licenza di Occupazione del atti n.
 Concessione edilizia del n.
 DIA del P.G.
 DIA del P.G.

Si segnala che l'ultimo certificato di Abitabilità/Agibilità/Licenza di Occupazione risale al 1940.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme da un punto di vista edilizio. Gli abusi sono diversi, alcuni sanabili, altri non sanabili.

Per rendere conformi le opere realizzate in assenza di titolo edilizio ma non in contrasto con le normative edilizie, sarà necessario che venga depositata presso il SUE un Permesso di Costruire o SCIA a sanatoria versando una somma pari ad euro 516,00 al momento della presentazione della SCIA.

Gli interventi edilizi che possono essere sanati con tale modalità sono gli interventi di manutenzione straordinaria pesante, gli interventi di risanamento conservativo pesante.

Dopo l'istruttoria in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, verrà comunicata d'ufficio la quota residua da corrispondere.

Oltre a tale somma calcolata in base all'aumento del valore venale dell'immobile, andrà corrisposta una somma derivante dalle spese di istruttoria eseguita dall'Agenzia del Territorio.

La sanzione prevede la corresponsione di una somma compresa tra € 516,00 e € 5.164,00 (rif. Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001).

Di seguito si elencano le principali difformità con l'indicazione di spesa per la loro messa a norma.

1) Parapetto difforme.

Non conformità di lieve entità. Sanabile dietro presentazione di pratica a sanatoria.

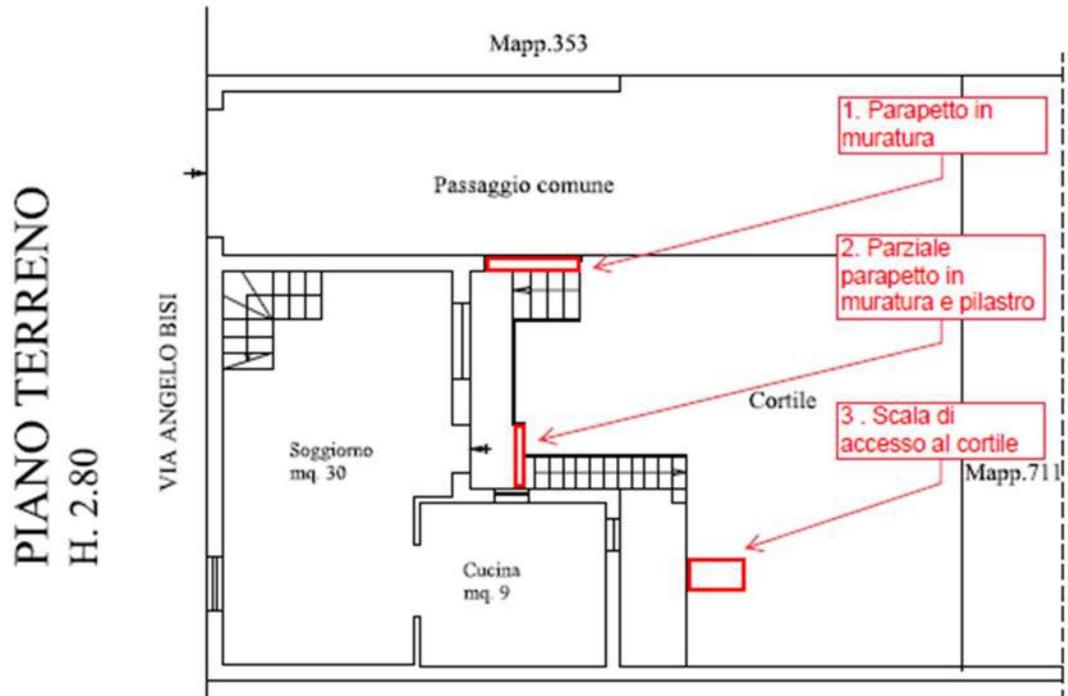
2) Parapetto difforme e presenza di pilastro.

Non conformità di lieve entità. Sanabile dietro presentazione di pratica a sanatoria.

3) Scala di accesso al giardino.

Da verificare la liceità in funzione delle distanze rispetto alle proprietà limitrofe. Si prevede la rimozione.

Costo rimozione: 1.500 €



0) Corridoio con ampiezza inferiore al metro (84 cm).

Non conformità, forse sanabile con permesso di costruire a sanatoria con richiesta di deroga. In ogni caso, si prevede la rimodulazione bagno.

Costo rifacimento bagno e spostamento parete: 7.500 €

0) Veranda

Chiusura fissa balcone non sanabile. Si prevede demolizione.

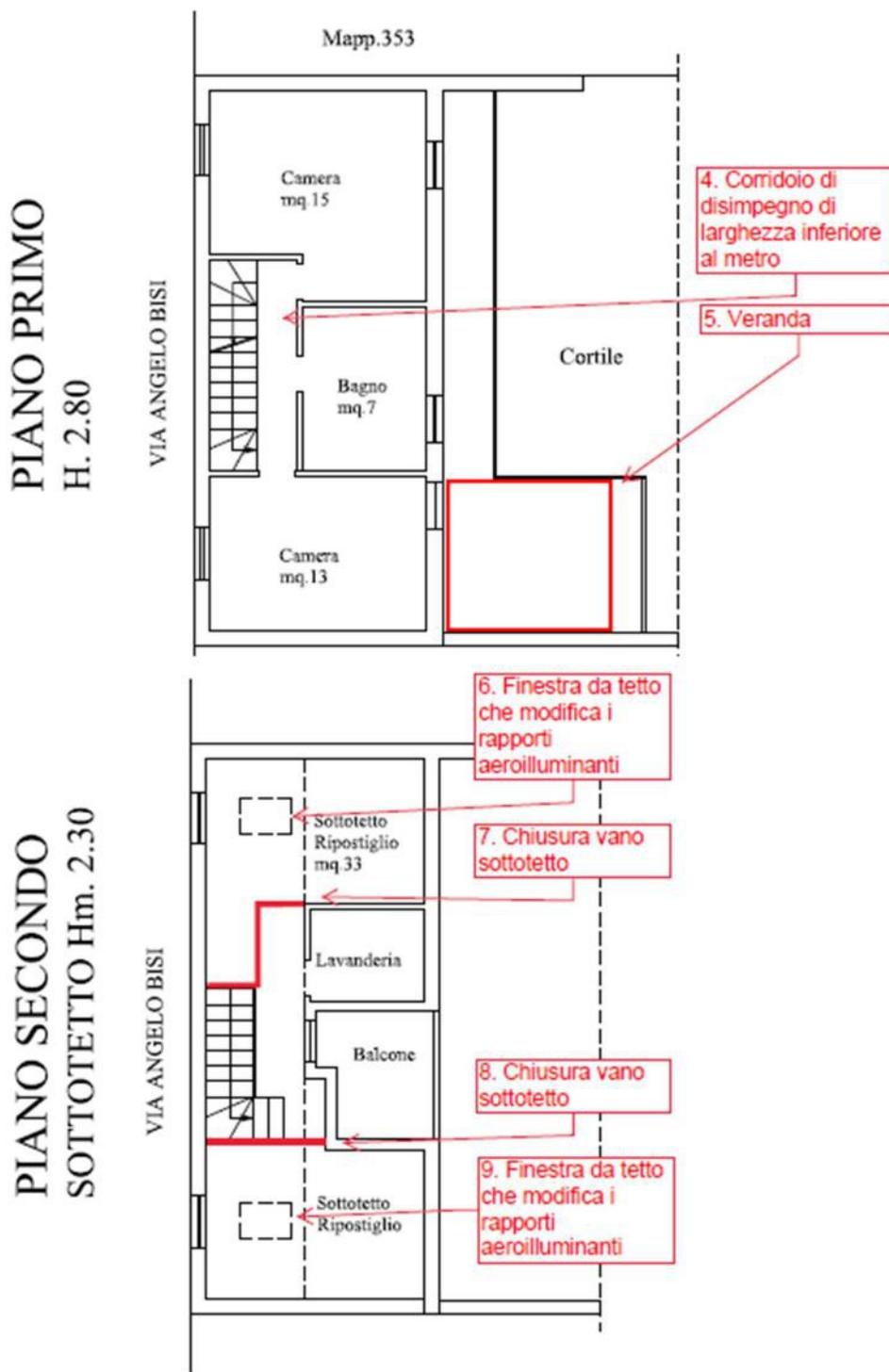
Costo demolizione: 2.000 €

6-9) Opere nei locali sottotetto.

Il locale sottotetto non ha e non dovrebbe avere caratteristiche necessarie all'abitabilità. Sono pertanto da eliminarsi le finestre da tetto. Le eventuali suddivisioni dello spazio in tre ambienti distinti non sono vietate.

Costo rimozione finestre da tetto e ripristino tetto: 3.000 €

Oltre presentazione di pratica edilizia a sanatoria.



I costi totali per interventi di ripristino sono calcolati sommariamente in 14.000 € oltre costi di presentazione pratica edilizia di circa 2.000 €. Vista l'entità delle non conformità e la previsione di demolizione e ripristino per gran parte di essi, si ipotizza una sanzione minima di 516 €.

Tutti i costi si intendono comprensivi degli oneri fiscali.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Le difformità sono quelle elencate al punto precedente. Al netto delle non conformità da demolire, le modifiche da riportare a seguito di successivo accatastamento e classamento saranno quelle ai punti 7 e 9 del paragrafo precedente.

Costi stimati: 800 € per presentazione nuova planimetria, accatastamento e classamento.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, 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:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata	Piano
Vani principali	47,00	1,00	47,00	terra
Vani principali	53,00	1,00	53,00	primo
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	9,00	0,30	2,70	terra
Aree esterne di ville e villini	50,00	0,10	5,00	-
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	20,00	0,30	6,00	primo
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	4,00	0,30	1,20	sottotetto
Cantina/soffitta comunicante	47,00	0,50	23,50	sottotetto
Cantina/soffitta non comunicante	14,00	0,25	3,50	interrato
totale	244,00 mq		141,90 mq	

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 dei beni 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

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: MILANO
 Fascia/zona: Suburbana/BAGGIO, Q. ROMANO, MUGGIANO
 Codice zona: E5
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Abitazioni civili	Stato	Valore Mercato	
			Ottimo	2700
	Abitazioni civili conservativo Min	Normale	1800	2200

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Attico	1,00
Taglio superficie (Ks)	> 150 mq	0,00
$K = (Ks + 3 * Kp) / 4$		0,75

• Valore normale unitario = Val OMImín + (Val OMI max-Val OMImín)*K € 2.587,50

9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione	141,9	2.500 €/mq	€ 354.750,00
totale			€ 354.750,00

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

Lotto 01

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui ~~Valore Appartamenti~~ 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, ~~essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.~~ **3.354.750,00**

el valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene? **17.737,50** ssamente consi

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo? 16.516,00

- **totale ? 320.496,50**

Prezzo a base d'asta LOTTO Dal netto delle decurtazioni e libero ? 320.000,00

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 17/01/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

all. 1. estratto di mappa

all. 2. planimetria catastale

all. 3. visura storica catastale

all. 4. Elaborato planimetrico

all. 5. rilievo fotografico

all. 6. titolo di provenienza proprietà

all. 7. ispezione ipotecaria per immobile

all. 8. titoli edilizi

all. 9. fonti per criteri di stima