

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 412/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento al piano quarto di un condominio
sito in MILANO, via PRIVATA SCIPIONE PIATTOLI 3



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in MILANO via PRIVATA SCIPIONE PIATTOLI n. 3

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **202**, particella **110**, subalterno **20**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava disabitato

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Nessuno

Comproprietari

- Corpo A -

Quota di **1/1** di **proprietà in regime di comunione legale** dell'immobile di [redacted] e
quota di **1/1** di **proprietà in regime di comunione legale** dell'immobile di [redacted]

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO - (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 89.675,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.483,75	€ 85.191,25
Ripristino divisorio e porta cucina e rimozione ripostiglio	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 83.691,25
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 83.691,25
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 82.891,25

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 82.890,00

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 0,00

OCCUPATO (non ricorre il caso)



LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO, via Privata Scipione Piattoli 3, consistente in un appartamento al piano quarto con singolo affaccio sul cortile. Ad esso si accede dal vano scala comune.

• Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà in regime di comunione legale** dell'immobile di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e sulla quota di 1/1 di **proprietà in regime di comunione legale** di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **202**, particella **110**, subalterno **20**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 2.5 vani; sup. catastale 37 mq; rendita € 284,05

indirizzo: Comune di MILANO, via Privata Scipione Piattoli n. 3 piano 4;

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

• Coerenze

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Sergio Ciancimino:

- dell'appartamento: "cortile comune, subalterno 21 da due lati, pianerottolo e vano scala comuni";

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

Nessuna.

• DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di MILANO

Fascia/zona: periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 110 m dalla fermata dell'autobus 56, a circa 500 m dalle fermate dell'autobus 53, 44 e 174, a circa 1,0 km dalla fermata della metropolitana Linea Verde - Cimiano.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 550 m dalla SPexSS11 Via Palmanova.

• Caratteristiche descrittive esterne

Stabile residenziale interno cortile con accesso pedonale e carraio da via Privata Scipione Piattoli al civico 3, che consta di cinque piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate le cantine.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;



- facciate: pietra ed intonaco;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne: pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

Unità immobiliare sita in Comune di MILANO via Privata Scipione Piattoli 3, consistente in un appartamento al piano quarto, composto da soggiorno con cucina, una camera e un servizio igienico. L'appartamento si completa di un balcone a cui si accede dal soggiorno e presenta singolo affaccio sul cortile.

Appartamento

- esposizione: singolo affaccio nord;
- porta di accesso: tamburato;
- infissi esterni in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: tipo a battente in legno con inserti in vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in cucina;
- pavimenti: pavimento originario in piastrelle di graniglia di cemento attualmente parzialmente ricoperto da planche di laminato effetto legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: mt 2,90;
- condizioni generali: da ristrutturare;

- **Certificazioni energetiche**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

• **STATO OCCUPATIVO**

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 09/10/2020 e il 13/11/2020 e il 09/01/2021 senza riuscire ad accedere.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è riuscito ad avere accesso all'immobile in data 12/01/2021. L'immobile risultava disabitato e pertanto l'accesso è avvenuto forzosamente. **(all. 5)**.

- **Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa gli eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate **(all. 6)**.

• **PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 05/06/2020 **(all. 7)**, implementata dall'acquisizione 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. da 9 a 11**) risulta quanto segue:

• **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di [redacted], nata [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted] nato [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- per l'intera **piena proprietà** in forza di atto di compravendita in data 10 giugno 2008, autenticato dal Notaio Sergio Ciancimino di Milano (MI), numero 20114/5133 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 11/06/2008 ai numeri 34850/20749, da [redacted] nato [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted]

• **Precedenti proprietà**

- [redacted] nato [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 19/05/2000 ricevuto dal Notaio Mastrolilli Paolo, in Cinisello Balsamo (M), numero 417/211 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 25/05/2000 ai numeri 27086/18065, da [redacted] nata [redacted] codice fiscale [redacted]

Proprietari ante ventennio

- [redacted] nata [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 13/05/1993 autenticato dal Notaio Chianese Valerio in Pioltello (MI), numero 53164/8473 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 21/05/1993 ai numeri 17970/12173.

• **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. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 05/06/2020 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione 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. da 9 a 11**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
 - **Misure Penali**
Nessuna
 - **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna
- Eventuali note/osservazioni:
Nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1 in data 11/06/2008 ai numeri 34849/7701.

A favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena(SI) c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto in Siena – Piazza Salimbeni 3).



Contro: [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
interveneva all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore la signora [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale euro 125.000,00, ipoteca di euro 250.000,00;

• **Pignoramenti**

Trascrizione nn. 32192/20336 del 03/06/2020 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1.

A favore: SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM), c.f. 14535321005.

Contro: [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]

• **Altre trascrizioni**

Trascrizione nn. 81408/53064 del 04/02/2021 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 1.

A favore: SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma (RM), c.f. 14535321005.

Contro: [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Atto di precetto notificato in data 23/12/2019 a [REDACTED] per il pagamento della somma di euro 119.919,23 oltre interessi e spese.. Come da ordinanza del Giudice R.G.E. 412/2020 si rettifica la nota trascritta in data 03/06/2020 ai numeri 32192/20336 invitando il creditore a correggere la nota di trascrizione in quanto risulta solo nei confronti della debitrice [REDACTED] mentre il pignoramento risulta correttamente redatto nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] entrambi per l'intero.

Eventuali note/osservazioni:

Si rileva da certificazione notarile:

"Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento risulta errata la quota di 1/1 proprietà della signora [REDACTED] sopra generalizzata invece dell'esatta quota di 1/2 in quanto ha acquistato in regime di comunione legale dei beni".

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 9 a 11**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

• **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Acip&Juris srl con sede in Milano, che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 12**).

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 17,000/1003,000

• **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 900,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.897,73.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna risposta da parte dell'amministrazione di condominio

Eventuali problematiche strutturali: nessuna risposta da parte dell'amministrazione di condominio

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.

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

• REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC – ADR (Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile) Art. 21 tav. R02 - Indicazioni urbanistiche (dati tratti dal sito del Comune di Milano <https://geoportale.comune.milano.it/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

All.1 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi – Giudizio sintetico prevalente
Sensibilità paesaggistica bassa

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.13):**

Purtroppo, il Comune di Milano, a seguito delle seguenti richieste:

- in data 07/10/2020 richiesta atti di fabbrica e modifiche 2010-2020
- in data 07/10/2020 richiesta modifiche 1990-2000
- in data 24/02/2021 richiesta atti protocollo 2021/101202
- in data 05/12/2020 richiesta atti ufficio condono

ha reso ad oggi disponibili alla visura soltanto le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia in sanatoria atti 79946.400/87 in data 31/03/87 per "Lieve traslazione del fabbricato rispetto a quanto assentito in licenza edilizia. Rivestimento frontalini balcone e gronda con lamiera di acciaio".

ed inoltre ha comunicato che nulla figura con le seguenti comunicazioni:

- in data 23/04/2021 lettera di nulla figura rispetto al decennio 1955-65

Le considerazioni che seguono sono quindi basate sulle pratiche visionate e sull'accertamento catastale, che gli uffici del catasto hanno reso possibile soltanto il 03/02/2021 a seguito di domanda presentata il 09/12/2020.

Dalla documentazione del condono di cui sopra è emerso che l'iter dello stato non è mai stato concluso e, tuttavia, che l'immobile presenterebbe una traslazione del sedime ancora da sanare. La documentazione facente parte del fascicolo del condono è tuttavia frammentaria e non è possibile determinare l'entità che la sanabilità in sanatoria di tale traslazione.

D'altra parte, nell'atto di provenienza con il quale il bene è pervenuto all'esecutata, il venditore rende dichiarazione che "la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967".

Tale dichiarazione resta da verificare ed ogni informazione in merito acquisita verrà allegata alla presente.

A fronte di ciò, si è proceduto all'analisi della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici (**all. 14**).

- **Conformità urbanistica**

Per quanto sopra emerso, non è stato possibile verificare la conformità urbanistica.



- **Conformità edilizia**

Per quanto sopra detto, si ritiene l'immobile conforme sul piano edilizio, a meno delle seguenti difformità rilevate in sede di sopralluogo:

- demolizione del divisorio tra cucina e disimpegno;
- piccolo ripostiglio in quota nella zona d'ingresso del bagno;

Il ripristino della conformità si potrà ottenere ricostruendo il divisorio sopra detto e rimuovendo il ripostiglio in quota.

- **Conformità catastale**

Rispetto alla scheda attualmente presente in banca dati, dal confronto con quanto rilevato, sono emerse le seguenti difformità:

- quanto già detto in merito alla conformità edilizia;
- assenza di titoli edilizi atti a legittimare la scheda

Quanto sopra andrà a risolversi all'atto della presentazione del DOCFA a ripristino dei dati catastali rinvenuti nella scheda pregressa.

Rispetto ai dati di visura, si rileva la sola intestazione all'esecutata mentre non risulta menzionata né la comunione dei beni né il coniuge in comunione.

• **CONSISTENZA**

- **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 reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	35,30	1,00	35,30
Balcone	1,89	0,30	0,57
	37,19		35,87

• **STIMA**

- **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.

- **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



1° semestre 2020 – zona D35 – Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.300 €/mq a 1.700 €/mq

- **QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE**

Zona: CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

valore di compravendita prezzo min. 1.932,85 €/mq prezzo max. 2.666,00 €/mq

valore di locazione prezzo min. 6,64 €/mq prezzo max. 9,12 €/mq

- **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento	A/3	37,19	35,87	€ 2.500,00	€ 89.675,00

- **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 DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 89.675,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.483,75	€ 85.191,25
Ripristino divisorio e porta cucina e rimozione ripostiglio	€ 1.500,00	-€ 1.500,00	€ 83.691,25
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 83.691,25
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 82.891,25
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 82.890,00
LIBERO (arrotondato)			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 0,00
OCCUPATO (non ricorre il caso)			



• **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non è presente canone di locazione

• **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

• **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati 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 28/05/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo_2
12. esito istanza stato debitorio condominiale
13. titoli edilizi
14. conformità catastale/edilizia e urbanistica
15. nomina e quesito conferito all'esperto
16. giuramento dell'esperto
17. copia privacy

