

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 780 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in MILANO

Via Riva di Trento n. 2



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Riva di Trento n. 2 Milano

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 555 - particella 174 - subalterno 20

Stato occupativo

al sopralluogo – utilizzato senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 131.800,00 (centotrentunomilaottocento)

LOTTO UNICO --- abitazione con vano di cantina**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano – via Riva di Trento n. 2 - abitazione posta al primo piano - composto da n. 2 vani, antibagno e bagno); annesso n. 1 vano di cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da ballatoio comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2 e di XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano

come segue: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2 e

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2

dati identificativi: foglio 555 - particella 174 - subalterno 20

dati classamento: cat. A/4 - classe 1 – consistenza vani 3 - superficie

catastale: mq. 50 - Rendita: Euro 185,92.

Indirizzo: VIA Riva di Trento n. 2 - Piano 1-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/05/2001 - Pratica n. 541489 -
IDENTIFICAZIONE CANTINA (n. 24056.1/2001)

Si segnala che la planimetria risulta ancora ripresentata nella medesima data

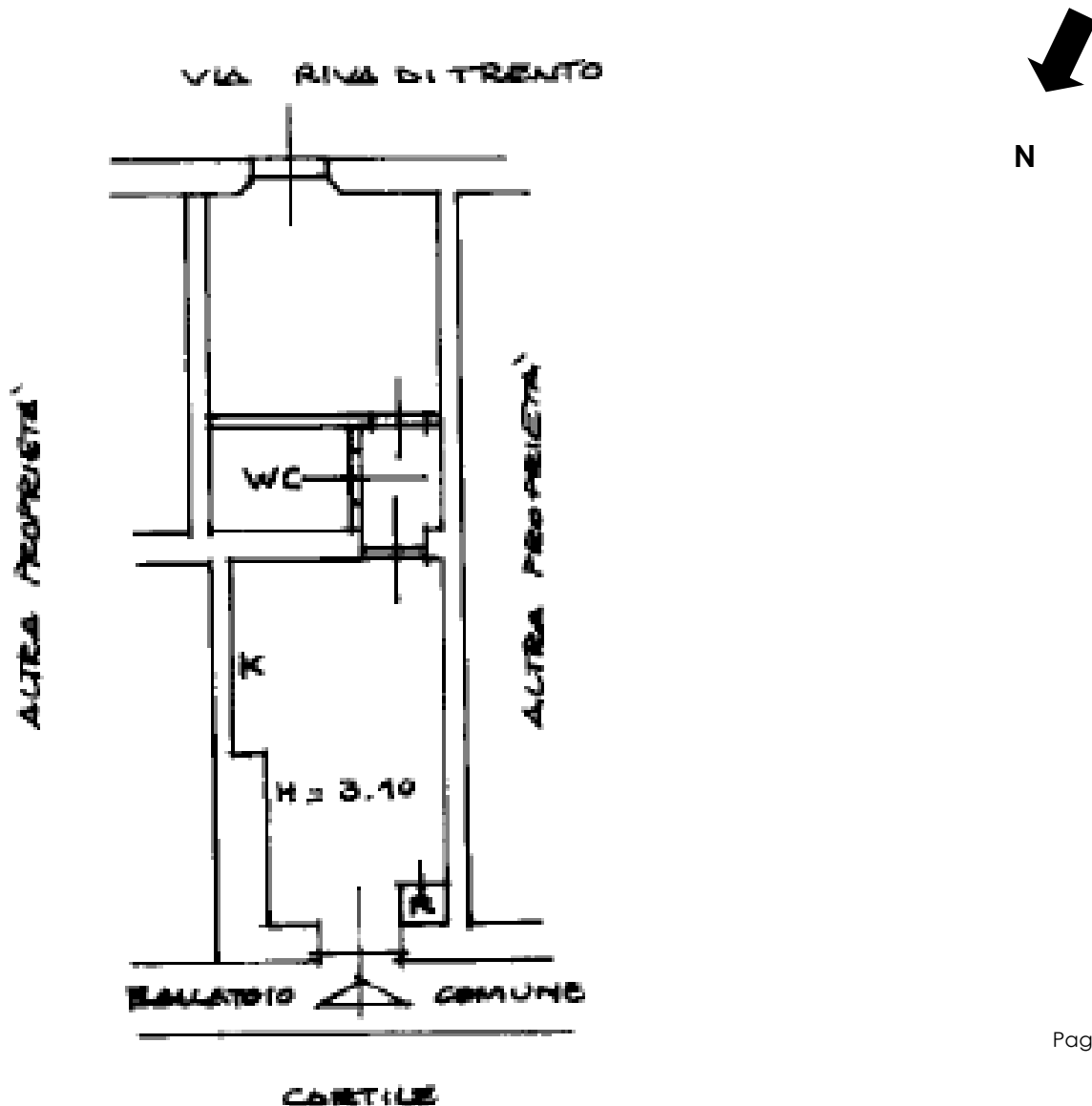
VARIAZIONE del 07/03/2001 - Pratica n. 238825 -
MODIFICHE INTERNE (n. 10457.1/2001)

Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento: ballatoio comune - appartamento proprietà di terzi - via Riva di Trento - appartamento proprietà di terzi.

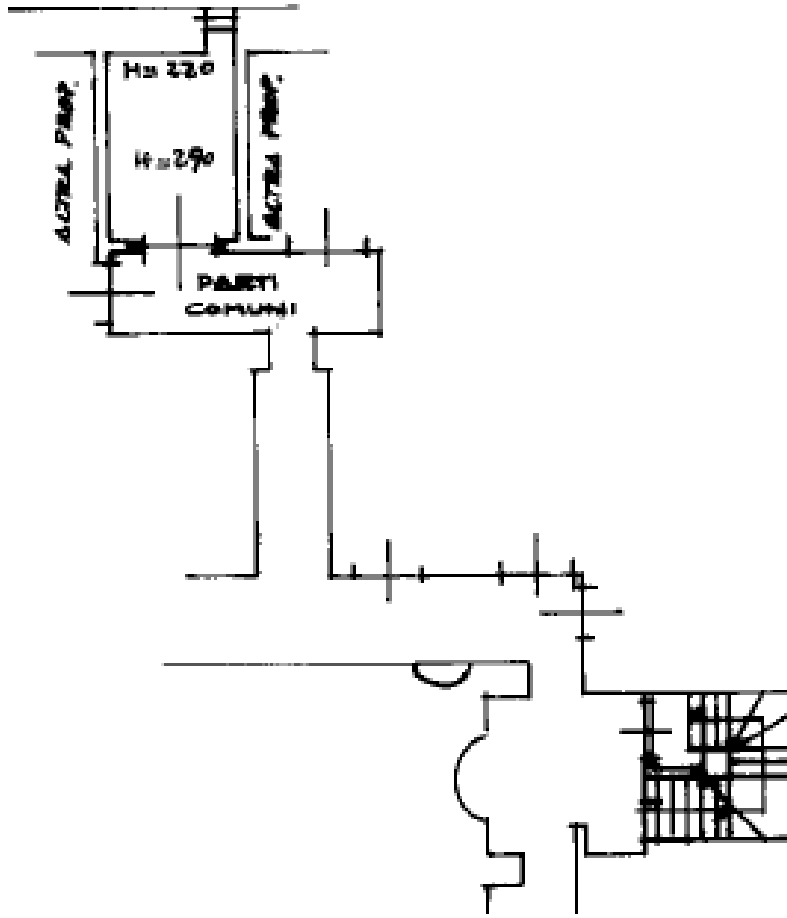
della cantina: parti comuni - cantina proprietà di terzi - intercapedine verso via Riva di Trento - cantina proprietà di terzi.

Stralcio plan catastale maggio 2001

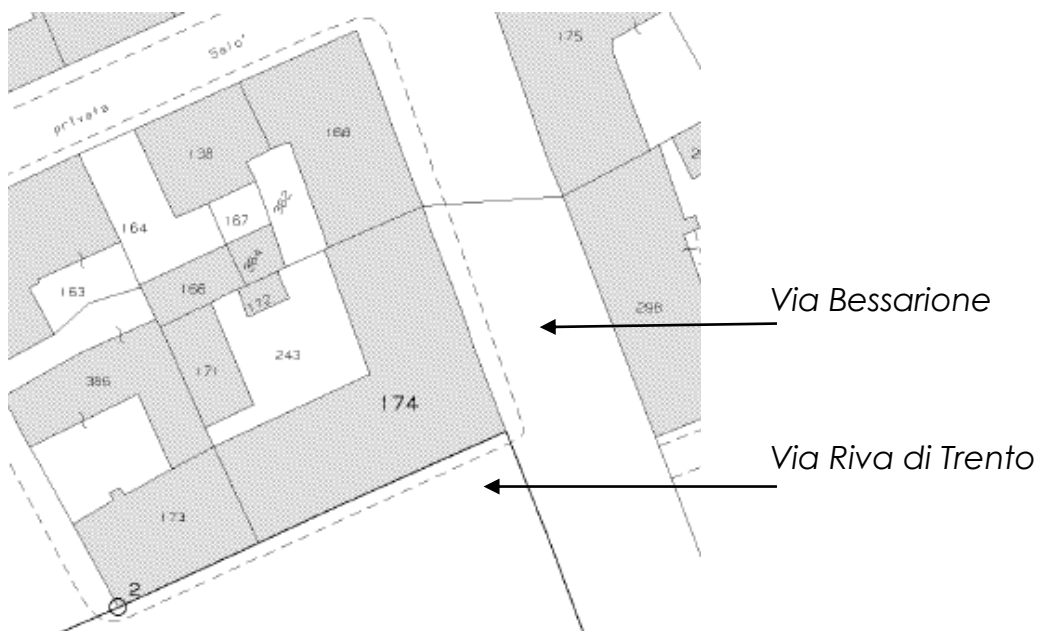


Stralcio plan catastale maggio 2001 - cantina

VIA RIVA DI TRENTO



Stralcio estratto mappa catastale Fg. 555 mapp. 174 Milano



1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/ORTLES, SPADOLINI, BAZZI

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: Piscina via Mincio – Uffici comunali zona 4 via Oglio – Ufficio tecnico comunale via Sile.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus – stazioni MM 3 Brenta e Corvetto.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo San Donato Milanese.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2.A fotografie)

Il fabbricato condominiale si sviluppa all'incrocio di via Riva di Trento con via Bessarione; si affaccia anche su cortile interno.

E' costituito da un edificio d'epoca tipologia a ballatoio di 5 piani fuori terra ed un piano interrato, con negozi.

Struttura: tradizionale in mattoni con copertura a falde;

Finiture e dotazioni:

- facciate: intonaco tinteggiato, con cementi decorativi verso strada; ballatoi in pietra, parapetti scala e ballatoi in ferro verniciato; scale in pietra; cortile pavimentato.
- accesso del Condominio: portone su strada in legno;

- ascensore: presente
- portineria: servizio di pulizia al mattino;
- condizioni generali dello stabile: discrete verso strada – sufficienti verso cortile – il vano scala denuncia la vetustà delle finiture.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2.A fotografie)

Appartamento d'abitazione posto al piano primo - costituito da locale cucina (ove è stato ricavato un minuscolo ripostiglio), locale camera, antibagno e bagno cieco – annesso 1 vano di cantina.

Attualmente la cucina ha riscontro d'aria e di luce solo dal sopraluce del portoncino di ingresso, mancando il serramento interno a vetri, che tradizionalmente fungeva da filtro e dava ingresso alla luce. Sono presenti tracce di infiltrazione dal soprastante appartamento.

Il bagno (cieco) ha un'apertura nella parete a confine con la camera, ove risulta mancante serramento; è dotato di impianto di aerazione forzata (non verificabile l'eventuale funzionamento).

Esposizione: nord ovest - sud est.

- pareti e plafoni: a civile grossolanamente intonacati e tinteggiati, il plafone risulta a vista essere quello dell'epoca di costruzione – pareti bagno piastrellate a circa h. m. 2,20 – parete attrezzata della cucina parzialmente piastrellata; - pavimenti: piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: porta finestra in alluminio preverniciato con vetro termocamera e persiane in alluminio preverniciato – parapetto in ferro verniciato - portoncino di ingresso in legno verniciato – di vecchia fattura, con sopra luce in alluminio e inferriata in ferro verniciato;
- porte interne: del bagno, a soffietto ed in materiale plastico – della

- camera, tamburata a scorrere, dell'antibagno, mancante;
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: installato con tubazioni "a vista"- autonomo a termosifoni in alluminio - scaldasalviette in alluminio bagno;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale ubicata in cucina – non in buone condizioni e priva di libretto di manutenzione;
 - servizio igienico: lavabo, vaso e bidet, vasca – spazio lavatrice (non verificabile la presenza di carico/scarico ed interruttore magnetotermico);
 - impianto di condizionamento: no;
 - altezza dei locali: fino a m. 3,08 circa;
 - condizioni generali dell'appartamento: mediocri.
 - Certificazioni impianti non disponibili. Impianti da verificare.
 - Le immissioni in parete della caldaia e dell'aerazione forzata del bagno dovranno essere verificate. Non risulta collegamento per cappa cucina,

2.3. Certificazioni energetiche (all. 2.B):

Come da ricerche, non risulta certificazione energetica.

Si precisa che nel rogito dell'anno 2012 è dichiarato che l'immobile è privo di impianto termico di riscaldamento o di climatizzazione invernale.

2.4. Breve descrizione della zona:

Zona sud-est di Milano - periferica, a confine con zona agricola.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non fornite dall'Amministrazione condominiale certificazioni per le parti comuni. Anche gli impianti dell'unità immobiliare non risultano certificati.

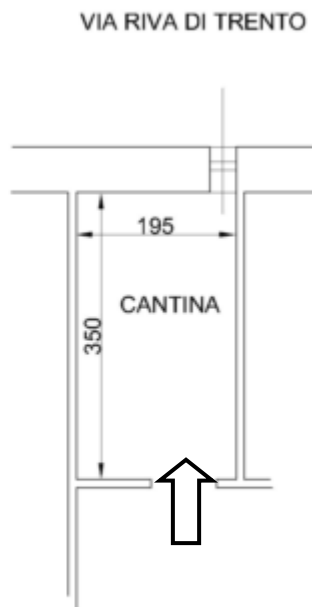
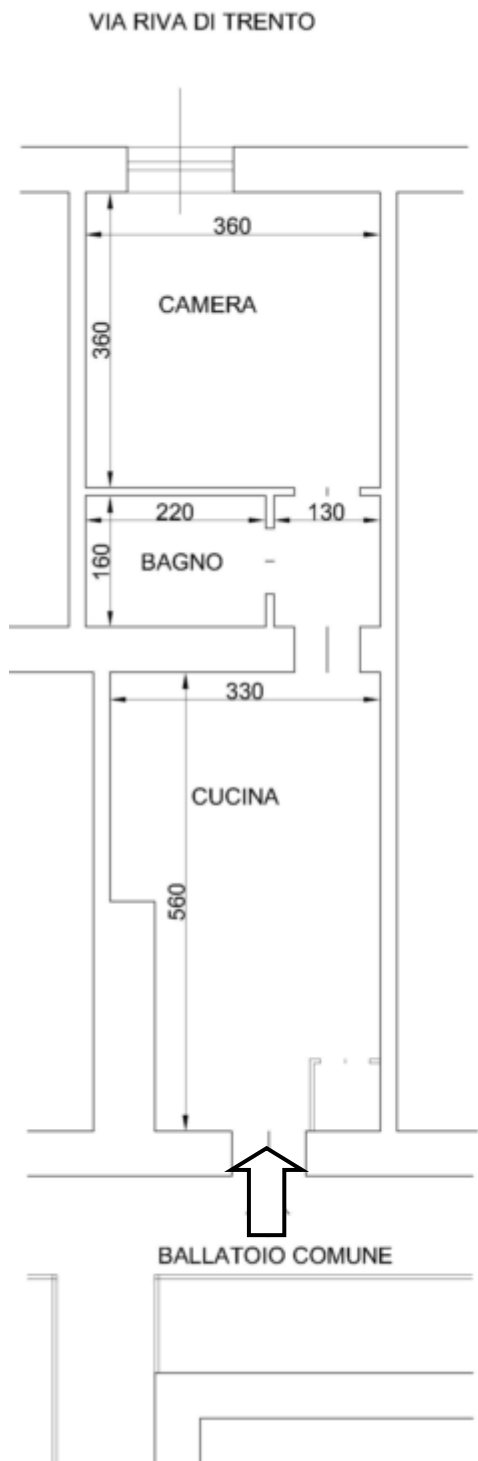
2.6. Certificazioni di idoneità statica:

Non fornita dall'Amministrazione condominiale.

----- PLANIMETRIE DI RILIEVO -----

APPARTAMENTO

CANTINA



3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato il 20/02/2024; è stato reso accesso ai beni da parte del Custode Giudiziario, come meglio dettagliato nella Relazione del Medesimo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione **(all. 3)**.

4 PROVENIENZA

1. Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2 e

XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2

In forza di atto di compravendita stipulato in data 24 luglio 2012 rep n. 601887 / 14569 – Notaio dr XXXXXXXXX- trascritto a Milano 1 il 2 agosto 2012 ai nn. 42002/30776. Da XXXXXXXXXXXXXXX. **(all. 4)**

2. Precedenti proprietari:

- XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita stipulato in data 11 maggio 2001 rep. n. 7680 – Notaio dr XXXXXXXXXXX - trascritto a Milano 1 il 16 maggio 2001 ai nn. 28046 / 19290.

Da: XXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXX - proprietà ½

XXXXXXXXXXXX - C.F. ZXXXXXXXXXXXX - proprietà ½

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalle certificazioni notarili in atti a firma del Notaio dr.ssa XXXXXXXXXXXXX alla data del 14.08.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.4) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia Entrate Milano - per nominativo e per immobile, alla data del 12 gennaio 2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni.** Nessuna risultante.
- **Misure Penali.** Nessuna risultante.
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite.** Nessuna risultante.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.** Nessuno risultante.
- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano I il 2.08.2012 ai nn. 42008 / 6473 a rogito Notaio dr. XXXXXXXXXXXX in data 24.07.2012 rep. 601888 / 14570. a favore XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2

Capitale € 130.881,00 - Importo ipoteca € 196.172,00 - Durata 30 anni

Grava foglio 555 - particella 174 - subalterno 20 Milano

Annotazioni : Tipo di atto: 0804 - CESSIONE DELL'IPOTECA

Iscritta a Milano I il 25.05.2023 ai nn. 36716 / 3389 a rogito notaio dr. ssa-

XXXXXXXXXXXXX in data 8.05.2023 rep. 6607 / 5888.

A favore XXXXXXXXXXXX . - C.F. xxxxxxxxxxxxxx

Pignoramenti

Pignoramento del 20.07.2023 rep. 19217 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 14.08.2023 ai nn. 60490 / 45629.

contro XXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2
e XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 555 - particella 174 - subalterno 20 Milano

Importo € 158.329,56 + interessi fino a saldo e spese.

Pignoramento del 31.03.2023 rep. 8515 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 1 il 10.05.2023 ai nn. 32525 / 24394.

contro XXXXXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- proprietà 1/2
e XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava foglio 555 - particella 174 - subalterno 20 Milano

Importo € 136.864,27 oltre agli interessi maturati e maturandi dal 30.4.2022

nonche' alle spese successive occorse e occorrente sino al saldo.

Altre trascrizioni

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

*

6 CONDOMINIO

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Condominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXX, che ha fornito le informazioni che seguono ed i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: MM. 14,00

Spese di gestione condominiale

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 900,00 circa
- Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: € 3.000,00 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:
nessuna
- Cause in corso: nessun'altra comunicata

Eventuali problematiche strutturali: l'Amministrazione non ha fornito il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato, né certificazioni degli impianti. Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)**

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:

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Milano in “TUC – tessuto urbano consolidato “ e “NAF nuclei di antica formazione” – “Rigenerazione – nuclei storici esterni”.

L'edificio non risulta vincolato.

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

PREMESSA

La scrivente ha verificato che nell'atto d'acquisto degli esecutati l'unità immobiliare è dichiarata come edificata in data anteriore al 1° settembre 1967, e che successivamente non sono state apportate modificazioni o cambi di destinazioni d'uso tali da configurare abuso edilizio che abbiano richiesto provvedimenti autorizzativi; vi è citata la planimetria catastale presentata al n. 24056 – prot. 541489 - in data 30 maggio 2001.

Ora, dalla visura storica catastale risulta come questa scheda sia stata presentata per “ identificazione cantina” e la precedente, del 7 marzo 2001, sia stata presentata per “modifiche interne”.

La planimetria del 1939 riporta i 2 vani, allora privi di servizio igienico interno.

La dichiarazione in Atto si commenta, pertanto, da sé.

Curioso, oltretutto, che la planimetria del maggio 2001 individui la posizione della cantina (come di regola dovrebbe essere) rispetto al vano scale comune, rappresentando però l'appartamento privo di tale necessaria e doverosa indicazione.

Dal confronto della planimetria del marzo 2001 per “modifiche interne” con quella del primo censimento del 1939, risulta chiaramente come esse siano consistite nella formazione di servizio igienico interno all'appartamento (anti-bagno e bagno), ottenuti riducendo la superficie del locale camera, oltre ad un minuscolo ripostiglio ricavato nella cucina.

Data la mancanza catastale di indicazione della collocazione al piano dell'unità immobiliare, la scrivente ha ritenuto di proseguire con **ricerche telematiche di Conservatoria** condotte a ritroso, onde individuare un rogito che contenesse le planimetrie della casa.

E' stata così trovata la trascrizione della rettifica di un Atto del 1964 del notaio XXXXXXXXXXXXX – rep. 70587 / 16413 (tras. ai nn. 9013 / 7301) e, **approfondendo le indagini presso la Conservatoria di Milano in data 25 gennaio 2024, per la sua lettura**, vi è risultato indicato l'Atto di provenienza del 1951 del notaio XXXXXXXXXXXXX – rep. 25186 / 13784 (tras. ai nn. 22345 / 18983 del 13 / 08 / 1951) ove all'allegato “A” è graficamente indicato (con il proprio vano di cantina) l'appartamento n. 25 di MM. 14. L'unità immobiliare vi è descritta al sub. 20 del mapp. 1545 del fg. 3 di Milano. **L'appartamento di interesse di codesta procedura – ancora catastalmente individuato al sub. 20, è graficamente individuato quale penultima unità immobiliare verso il fondo del ballatoio del corpo di fabbrica prospettante la via Riva di Trento.**

Vi sono presenti “patti speciali” che riguardano il fatto che le unità fossero affittate. Vi è citato il Regolamento di Condominio rep. 23179 del 7/04/1950 notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Rogito comprendeva la vendita dell'appartamento al n. 26. Entrambi "con servizi in comune" e "porzione di antistante ballatoio in godimento". Dette precisazioni non risultano riportate nell'Atto d'acquisto degli esecutati.

PERTANTO

nel tentativo di trovare qualche riferimento edilizio, la scrivente ha consultato il servizio telefonico di ricerca offerto dal Comune di Milano e, in seguito alla **risposta negativa**, ha inoltrato richiesta scritta (allegata) al Municipio di riferimento (trattandosi di opere interne); è giunta telefonicamente **risposta telefonica negativa**.

Peraltro, il sito del Comune di Milano avvisa che è possibile chiedere accesso esclusivamente per gli atti delle pratiche edilizie presentate presso il Municipio 4 dal 1° luglio 1986 al 31 dicembre 1999 e dal 19 agosto 2013 al 30 aprile 2020. La scrivente è stata verbalmente informata che i fascicoli trasferiti all'archivio centrale sono tuttora in corso di riordino, e quindi non reperibili.

Non è stato ragionevolmente possibile estendere le ricerche in assenza di dati che, si ribadisce, il Rogito non riporta.

La ricerca del certificato di Abitabilità, possibile dall'apposito sito del Comune di Milano, ha dato esito negativo.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata conforme alla denuncia catastale (che già riportava nella planimetria del marzo 2001 sia il ripostiglio ricavato nel locale cucina, sia bagno ed antibagno.

Date le risposte negative del Comune di Milano, è da ritenersi ragionevolmente che dette modifiche siano abusive.

Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia.

Conformità catastale:

Anche se oggi essa risulta, con la rimessa in pristino del locale cucina occorrerà ripresentare la planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

La domanda di sanatoria potrà essere presentata con la motivazione delle migliorie igienico sanitarie, con procedura SCIA e versamento dell'oblazione, oggi indicata in € 1.000,00.

Per la presentazione della pratica edilizia (oneri fiscali compresi) a firma di tecnico abilitato si preventiva l'importo di € 1.300,00.

Si segnala che la superficie della camera da letto (come ridotta per formazione di antibagno e bagno) rende il locale ufficialmente utilizzabile quale **camera singola.**

La superficie della cucina risulta essere stata ridotta, con la formazione del minuscolo ripostiglio, che si considera utile rimuovere (per non incorrere in verifiche che oggi non renderebbero il locale abitabile, avendo riscontro di aria e luce solo da porta e sopra luce, come d'uso ai primi del 900 nelle case a ballatoio); per dette opere edili di "rimessa in pristino", compresa la chiusura del varco tra bagno e camera e la dotazione del serramento porta mancante, si considera l'importo di spesa di € 1.000,00 oneri fiscali compresi.

tentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e 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 fonti ufficiali e 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.

a. Fonti d'informazione

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

Publicità immobiliari. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate:

Periodo: 1° semestre 2023 - Comune: Milano Fascia/Zona: Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Valore mercato Abitazioni di tipo economico - normale € 2.200 - 2.500

BORSINO IMMOBILIARE. Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo € 2.692 - Valore medio € 2.911 - Valore massimo € 3.131

Anche considerando le pubblicità di Zona, per appartamenti simili e da ristrutturare, comunque appetibili data la limitata superficie, si ritiene ragionevole applicare il valore di €/mq. 3.100,00.

9.2 Valutazione LOTTO UNICO

| descrizione | piano | Sup virtuale Mq. | Valore €/mq. | Valore Totale € |
|-------------|--------|---------------------|-----------------|--------------------|
| abitazione | 1°/ S1 | 46,50 | 3.100,00 | 144.150 |

b. 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 dalla scrivente.

VALORE LOTTO € **144.150,00**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: € **7.200,00**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia - dato puramente indicativo:
€ **3.300,00**

**Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate
nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media** € **1.800,00**

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero- € **131.800,00**

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. e via posta all'esecutato.

Milano li: 11 marzo 2024

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

**1 ispezioni di Catasto 2.A documentazione fotografica 2.B ricerca APE
3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito 5 visure Conservatoria
6 documentazione Condominio 7 documentazione Comune.
Copia privacy della Relazione.**