

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 78/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano, Via Rismondo Francesco n. 83
Appartamento al piano terra (1° f.f.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Milano, Via Rismondo Francesco n. 83

Categoria: **A4** [Abitazione popolare]

Dati Catastali: **foglio 368, particella 286, subalterno 8**

Stato occupativo

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. Omissis senza regolare contratto di locazione. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione].

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 51.060,00**

LOTTO UNICO
BENI IN MILANO - VIA RISSONDO N. 83
Appartamento al piano terra (1° f.t.)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione del bene (come desunta dall'atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Francesco Rismondo n. 83, consistente in appartamento posto al piano terreno (1° f. t.), composto da un locale con piccolo ripostiglio a soppalco e servizio.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** na a T , c.f. OMISSIS; coniugat in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

Dal certificato di residenza e da stato di famiglia, richiesti dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisiti in data 21.09.2021, (debitore esecutato) risulta essere residente in Milano presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Francesco Rismondo 83; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Dal certificato di stato civile richiesto ed acquisito in pari data il (debitore esecutato) risulta coniugat con i ; c o (il)

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Intestato 1: Omissis, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: foglio 368, particella 286, subalterno 8.

Dati classamento: cat. A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 32 m², totale escluse aree scoperte 32 m² rendita Euro 116,20

Indirizzo: Comune di Milano, Via Francesco Rismondo n. 83, piano T

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2011 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2011 protocollo n. MI1365656 in atti dal 21/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 553701.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/1969 (precedente Cat. Catastale A/5) derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 31/12/1969 in atti dal 09/03/1993 RIGUARDA ANCHE LE SCHEDE N.14806-14807-14808-14809-14810 DEL 31/12/1969 (n. 14811.1/1969).

1.4 Coerenze

via Rismondo, proprietà di terzi, cortile ed atrio comuni, mappale 284.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; all. 05 - Estratto di mappa)

1.5 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: Suburbana / BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 80 mt. circa dai bus - linee 67 e 433 e a 700 mt. circa dai bus - linee 58 e 76.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2.8 Km dallo svincolo della tangenziale Ovest di Milano (A50).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 2 piani fuori terra, con cortile interno comune dal quale si accede al vano scala condominiale scoperto o ad un vano comune che garantisce l'accesso all'immobile in oggetto posto al piano terra. L'accesso pedonale e carraio al cortile comune avviene da Via Rismondo per mezzo di cancello in ferro con anta a battente. Si rileva che all'interno del cortile comune è presente un'autofficina.

- struttura: muratura portante;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: non sono presenti balconi sul fronte principale mentre nella facciata interna rivolta verso il cortile sono presenti balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso pedonale e carraio: cancelli in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, Via Francesco Rismondo n. 83, consistente in appartamento posto al piano terreno (1° f. t.), composto da un locale con piccolo ripostiglio a soppalco e servizio. L'appartamento risulta accessibile da vano condominiale comune

con ingresso diretto dal cortile comune; da tale vano l'immobile è raggiungibile per mezzo di porta in legno con doppia anta a battente.

Appartamento

- esposizione: mono affaccio a Nord-Est;
- porta di accesso: in legno con doppia anta battente;
- infissi esterni: in legno naturale con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno con ante scorrevoli a scomparsa ed inferriata esterna;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente con rivestimento in perlinato di legno tinteggiate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: prevalentemente in lastre di marmo ed in piastrelle di ceramica in bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: è presente scaldabagno elettrico installato in bagno;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,79;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 18.10.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Omissis, è stata ricevuta da Omissis il quale risulta occupare l'immobile senza regolare contratto di locazione. Al sopralluogo era altresì presente il (debitore esecutato), il quale risulta residente presso il bene in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa il debitore esecutato come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate. Come precisato nella comunicazione trasmessa dall'Ufficio Territoriale di Milano 6, a nome dell'esecutato e con oggetto il bene pignorato, risulta registrato "contratto di locazione n. 2012/3/392, scaduto alla data del 28/2/2016".

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in (), che fa stato fino al (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (all. 08) nonché da ulteriori

verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 09**) valide fino al 22.11.2021, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data n. di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di il ai nn. a carico di Omissis.

(all. 08 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 3.05.2004 al 28.12.2011

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data n. di repertorio, registrato a il al n. Serie trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di o, Servizio di Pubblicità Immobiliare di il 1 ai nn. a carico di Omissis.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 14.10.1997 al 18.05.2004

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data n. di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Servizio di Pubblicità Immobiliare di il 1 ai nn. a carico di Omissis.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in (, che fa stato fino al (**all. 07**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente esperto (**all. 08**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 09**) valide fino al 22.11.2021, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il ai nn. /1 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data rep. nn. a favore di Omissis con sede in , c.f. contro Omissis
 Importo ipoteca € 200.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale.
 Grava sulla quota di 1/1 del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del: _____ 1 rep. trascritto il _____ '1 ai nn. _____ contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis con sede in _____ c.f. _____

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore (all. 09) valide fino al 22.11.2021; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

Non risulta si tratti di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per lo stabile di cui è parte il bene in oggetto.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in "TUC - tessuto urbano consolidato" oltre a "tessuti urbani compatti a cortina" e "ADR - ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi al Sue del Comune di Milano tramite servizio telematico in data 25.08.2021 - PG 455548/2021 ed in data 2.09.2021 ha ricevuto comunicazione con la quale si informava che "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili, anche presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Baggio. Inoltre, in base ai dati indicati nella predetta istanza, relativamente alle modifiche richieste, nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 2011/2021" **(all. 10 - Lettera SUE irreperibilità atti di fabbrica e modifiche)**

La scrivente segnala di aver reperito tramite servizio telematico del Comune di Milano:

- Licenza di occupazione n. 701 del 26.06.1952 atti 30992/7042/1952 rilasciata per l'ampliamento del fabbricato con l'aggiunta al piano primo di 1 locale ad uso abitazione (estraneo alla presente procedura);
- Licenza di occupazione n. 437 del 16.09.1959 atti 107177/22197/1958 rilasciata per l'ampliamento al piano terreno per n. 1 autorimessa "come da nulla osta in data 8 luglio

1958 rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco nei riguardi della prevenzione incendi" (estraneo alla presente procedura);

- Licenza di occupazione n. 1178 del 21.12.1955 atti 526/2162/1954 rilasciata per la realizzazione al piano terreno di un capannone a volta ad uso officina (estraneo alla presente procedura);
- Licenza di occupazione n. 1353 del 31.12.1932 atti 165259/36275/1931 rilasciata per la nuova realizzazione al piano terreno di n. 1 locale ad uso negozio, n. 1 locale ad uso abitazione, n. 2 locali da adibirsi ad uso esclusivo di ripostiglio esclusa ogni e qualsiasi permanenza di persone.

(all. 11 – Licenze di occupazione)

Successivamente alle indagini effettuate emergeva la necessità di appurare la natura delle opere riguardanti "frazionamento e fusione del 31/12/1969" come indica nella visura catastale del bene. La scrivente ha richiesto pertanto visura del fascicolo cartaceo all'Ufficio Provinciale Milano – Territorio in data 15.09.2021.

In data 23.09.2021 effettuava verifica del fascicolo catastale mediante visura effettuata presso l'Ufficio del Territorio di Milano Via Daniele Manin 27, dove reperiva scheda n. 318095 relativa al Sub. 8 – Lotto C, presentata per opere di frazionamento in data 31.12.1969, dal quale si è originato l'attuale subalterno 8 con planimetria catastale presentata in data 23.10.1989, a seguito di modifiche interne relative alla formazione del locale bagno all'interno dell'unità immobiliare.

(all. 12 – Scheda catastale n. 318095 - Frazionamento u.i. del 31.12.1969 – Sub. 8 Lotto C)

7.2 Conformità edilizia

La sottoscritta, in considerazione dell'irreperibilità dei fascicoli edilizi richiesti, ritiene di non potersi esprimere in merito alla conformità edilizia del bene.

Si consiglia il futuro eventuale aggiudicatario di ripresentare (mediante ausilio di tecnico professionista) istanza di accesso agli atti, che potrebbero essere in futuro resi disponibili dal preposto ufficio del Comune di Milano, al fine di chiarire la regolarità e la conformità edilizia ed urbanistica del bene staggito; in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, dovrà provvedere a far redigere pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri (sanzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da verificare presso i competenti uffici. In merito alla mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare sub. 11, la sottoscritta applicherà un coefficiente di decremento del valore pari al 3% (oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione).

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 23.10.1989

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998).

N.B. Eventuali discrepanze nella superficie sotto indicata sono da addebitarsi alla presenza di rivestimento in perline di legno nell'intera superficie delle pareti del monolocale e del bagno, nonché alla presenza di arredi "su misura" (specchiera, letto sopraelevato con scaletta di accesso), che in fase di rilievo, hanno impedito verifiche più precise.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	30,00	100%	30,00
		30,00		30,00
		mq. lordi		mq. commerciali

9 – STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta esperta, 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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e Oml (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2021 – Comune di Milano – Fascia/zona: Suburbana / BAGGIO, Q.ROMANO, MUGGIANO – Codice zona: E5 – Microzona 0
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
valore di compravendita da € 1.300,00/mq. A € 1.600,00/mq.
- TeMA – 1° semestre 2021 – Comune di Milano/Settore Ovest – Baggio – Quinto Romano
Quotazioni "appartamenti vecchi, (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. A € 1.600,00/mq.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	30,00	€ 1.850,00	€ 55.500,00
				€ 55.500,00

9.4 Adeguamenti della stima

Riduzione del valore dell'8%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) e ulteriore 3% considerata l'incertezza in ordine alla conformità edilizia del fabbricato, a causa di irreperibilità di pratiche edilizie inerenti fusioni e frazionamenti e modifiche interne dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito

• VALORE LOTTO	€ 55.500,00
• Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.440,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 51.060,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buoniuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 23 novembre 2021

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buoniuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia ;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI6);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Lettera SUE irreperibilità atti di fabbrica e modifiche;
- all. 11 - Licenze di occupazione;
- all. 12 - Scheda catastale n. 318095 - Fraz. u.i. del 31.12.1956 – Sub. 8 Lotto C.