

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 917/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

Custode: avv. Giovanni Antonio Santoro

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione posto al piano nono, in
Pieve Emanuele (MI) alla Via delle Rose n. 6

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Pieve Emanuele (MI) – Via delle Rose n.6

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

fg. 11, p.lla 124, sub. 757 - Cat. A/2 (abitaz. di tipo civile)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 144.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetria, APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Comunicazioni inerenti al Condominio
- 08) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione al piano nono della scala C, composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni, due ripostigli e tre balconi, in Pieve Emanuele (MI) alla Via delle Rose n.6.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di PIEVE EMANUELE come segue:

Intestazione:

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Appartamento:

Fg. 11, p.lla 124, sub.757: Cat. A/2; Classe: 1; consistenza: 6 vani; superficie catastale totale: 116 mq.; rendita: €. 635,24 - *Indirizzo:* VIA DELLE ROSE n. 6 Scala C Piano 9.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2018 Pratica n. MI0313222 in atti dal 21/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 106720.1/2018); VARIAZIONE del 20/07/2017 Pratica n. MI0340362 in atti dal 21/07/2017 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 104900.1/2017); Impianto meccanografico del 31/01/1988

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune per più lati, salvo altri.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Pieve Emanuele, nella zona di espansione a Sud-Ovest del centro, caratterizzata da corposi complessi edilizi d'impianto unitario, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali, con servizi.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è discretamente dotata di servizi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 100 metri vi sono alcune fermate di linee bus. La stazione ferroviaria più vicina è Pieve Emanuele delle linee Trenord, distante circa 1900 metri.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio complesso edilizio costituito da una corposa stecca residenziale di 10 piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre piano interrato e mansarde. La stecca fa parte di un più ampio complesso in cui vi sono altre stecche residenziali simili, disposte intorno ad un'ampia corte centrale.

L'edificio risale agli anni '80 del secolo scorso e presenta struttura in telai di calcestruzzo armato con solai latero cementizi e copertura, in parte a falde spioventi con manto di tegole in laterizio ed in parte coperture piane a terrazzo. Il fabbricato è dotato di vari corpi scala. La scala in cui è l'unità staggiata è dotata di doppio ascensore, reso necessario in ragione dell'elevato numero dei piani.

Il complesso è dotato del servizio di portineria, le unità hanno riscaldamento autonomo, il fabbricato presenta linee compositive sobrie e finiture di tipo civile. Lo stato di conservazione generale è cattivo ed è possibile prevedere la necessità di eseguire interventi di manutenzione sostanziali, con particolare riferimento alle coperture ed alle facciate esterne.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione disposto al piano nono della Scala C. L'appartamento presenta tre locali, la cucina, due bagni, il disimpegno notte ed un piccolo ripostiglio, oltre tre balconi. Il ripostiglio è stato ricavato nello spazio sottostante ad una scala che, in passato, collegava l'unità staggiata al piano superiore, pertanto presenta altezze irregolari.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, ad eccezione del bagno secondario, del disimpegno notte e del ripostiglio.

Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Nord-Ovest e verso Sud-Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate nei vari ambienti, rifinite con rivestimenti di ceramica nei bagni e nella cucina fino circa all'altezza della porta.
- pavimenti: in marmo tipo perlato di Sicilia con finitura lucida negli ambienti principali, in piastrelle di tipo ceramica nei bagni, nella cucina e nel piccolo ripostiglio. Le pavimentazioni di tipo ceramica presentano delle lesioni in vari punti;
- infissi esterni: allo stato originario, in legno, in cattive condizioni;
- porta d'accesso: portoncino blindato;

- porte interne: battenti in legno tamburato, effetto ciliegio, alcune con specchiature di vetro stampato, secondo il gusto dell'epoca di costruzione. Le porte sono allo stato originario ed in cattive condizioni; talvolta le ante risultano divelte;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizi igienici: il bagno con finestra è dotato di due lavabi, vasca bidet e vaso igienico; il bagno cieco è dotato di lavabo, doccia e vaso igienico, ma è privo del bidet;
- altezza dei locali: circa 2,69 in tutti gli ambienti, di Altezza irregolare è il ripostiglio sotto-scala;

Condizioni generali del lotto di vendita: da ristrutturare, si evidenziano nei soffitti annerimenti per condensa/infiltrazioni incipienti, alcune lesioni nelle pavimentazioni, nonché porte interne avariate.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'APE codice identificativo 1517300020917 con validità fino al 28/07/2027 da cui risulta che la prestazione energetica globale dell'immobile è in classe E.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dall'esecutata che vi abita.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come comunicato dall'Ufficio Territoriale 3 Milano con email del 21-03-2025, dalle verifiche svolte nelle banche dati dell'Anagrafe tributaria, sul soggetto esecutato, per l'immobile oggetto della procedura, non risultano contratti di locazione/comodato registrati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

TESSE Roberta nata a MILANO il 02/01/1968, C.F. TSSRRT68A42F205O, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

in virtù dell'atto di compravendi
20/11/2019,

o Alberto Valsecchi di Milano in data

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **17/04/2025** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
NESSUNA
- **Misure Penali**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

NESSUNA

- **Pignoramenti**

Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il giorno **02/10/2024** - Registro Particolare 90706 Registro Generale 128123, Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 18962 del 11/08/2024;

a favore di:

SUPERCONDominio DELLE ROSE sede Pieve Emanuele (MI), C.F. 95590320156, Proprietà per 1/1;

contro:

TESSE Roberta nata a MILANO il 02/01/1968, C.F. TSSRRT68A42F205O, Proprietà per 1/1;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del **Supercondominio** Via delle Rose 6 Pieve Emanuele C.F. 95590320156, condominio di cui sono proprietari per parti ideali, condominiali, che ha fornito documentazione da cui si ricavano le informazioni che seguono, riferite al mese di febbraio 2025.

- Le spese ordinarie ammontano ad € 790,40 per l'esercizio 2023 (consuntivo) e ad € 990,92 per l'esercizio 2024 (preventivo rielaborato);
- Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: La proprietà ha un debito con il Supercondominio di € 6.641,16;
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: Nell'assemblea ordinaria del 09/07/2024 sono state deliberate spese straordinarie per € 21.600,00. L'importo è stato chiesto con le rate ordinarie dell'esercizio 2024. La quota di competenza per l'unità staggita è di € 157,92;
- Esistenza di eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: Al momento non ci sono altre cause in corso verso i condomini o verso soggetti terzi al Supercondominio.
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: Non è stato predisposto il CIS.

Altresì, l'immobile in oggetto fa parte anche del **Condominio Scala C** Via delle Rose 6 Pieve Emanuele C.F. 95590320156, amministrato, durante le operazioni peritali, da [REDACTED], che ha fornito documentazione da cui si ricavano le informazioni che seguono, riferite al mese di marzo 2025.

- Spese esercizio ordinario "Ord. 2023" Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023 = €. 1.922,85
- Esiste un debito della proprietà nei confronti del Condominio pari a €. 1.690,26
- Esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate e relativo ammontare competente alla proprietà pignorata: nulla di deliberato alla data odierna ma in previsione rifacimento tetto a breve.
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: nessuna causa pendente. In corso un piano di rientro da parte di ex amministratore relativo ad ammanchi contabili.
- Sapere se esistono formalità o vincoli nei confronti del condominio (es. servitù): nessuna;

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

- Esistenza di formalità o vincoli nei confronti del condominio (es. servitù): Non ci sono vincoli o servitù.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì, ma condizionata. L'immobile è dotato di doppio ascensore; tuttavia, vista l'epoca di costruzione, si consiglia di verificare che l'ampiezza della porta dell'ascensore sia compatibile con le dimensioni della carrozzina. Si segnala, inoltre, che le porte dei bagni presentano ampiezza del vano di passaggio inferiore allo standard normativo in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:

A seguito di apposita istanza depositata presso l'Ufficio Visure del Comune di Milano, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- A). Concessione Edilizia Prot. 6147 del 27/06/1985 PE 113/85;
- B). Concessione Edilizia in Variante prot. 2943 del 23/05/1986 PE 53/86
- C). Abitabilità PE 113/85 del 14/07/1986
- D). SCIA prot. 10113 del 9/6/2017 PE 17/59.

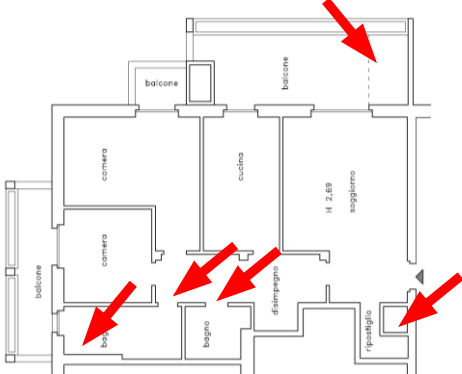
I titoli di cui ai punti A), B), C) riguardano gli atti di fabbrica; al punto D) è riportato l'ultimo titolo edilizio, rispetto al quale è possibile eseguire la verifica della conformità edilizia.

7.1. Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Formazione delle porte dei bagni con vani di passaggio di ampiezza inferiore allo standard normativo vigente; nel bagno cieco manca, sia il bidet, sia il sanitario a doppia funzione consentito, in alternativa, dalle norme igieniche vigenti;
- b) Difforme realizzazione di tavolati di legno sul balcone per formazione di un ripostiglio;
- c) Difforme altezza dei locali principali, tuttavia valutabile come ricompresa nelle tolleranze edilizie del 2%;
- d) Difforme disposizione di tavolati interni e formazione di riseghe e cassoni per impianti;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.

	
Rilievo schematico dello stato di fatto piano nono	Titolo edilizio SCIA prot. 10113 del 9/6/2017 PE 17/59

Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui al punto a) riguardano le norme ergonomiche in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e le norme igieniche e, pertanto, non sono sanabili e dovranno essere eliminate mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

La criticità di cui al punto b) incide sull'aspetto delle facciate e pertanto dovrà essere eliminata mediante rimozione della costruzione ivi presente.

La criticità di cui al punto c), per effetto dei recenti aggiornamenti normativi, non è considerata come difformità.

Le difformità di cui al punto d), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione di circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

Si dà atto che **eventuali irregolarità amministrative/civilistiche del fabbricato nel suo complesso e/o delle unità staggite**, qui non approfondite, perché necessitanti di rilievi all'interno di altre proprietà confinanti estranee alla procedura, e/o di rilievi attinenti all'intero complesso edilizio, e dunque ancora ricadenti in altre proprietà estranee alla procedura, da eseguire con adeguata strumentazione topografica e celerimetrica delle principali misure previste nel progetto complessivo e/o prescritte dalle normative di settore – ad esempio sulle superfici, altezze, distanze, etc. – **non saranno opponibili alla procedura, in quanto ricomprese nella detrazione del 5% a forfait effettuata nel successivo paragrafo di stima.**

7.2. Conformità catastale

Nella scheda catastale risulta rappresentata una condizione assimilabile allo stato di progetto di cui al titolo edilizio. Pertanto, anche la scheda catastale presenta le stesse difformità già evidenziate al punto che precede.

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dovrà essere aggiornata.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo 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), come segue:

UNITA' AD USO ABITATIVO Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali			
Sup. Locali principali	106,45	100%	106,45
Superfici di ornamento			
Sup. balconi fino a 25mq	25,00	25%	6,25
Sup. balconi eccedente i 25mq	11,68	10%	1,17
Superfici locali accessori			
Ripostiglio sottoscala	2,57	20%	0,51
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda (effettivi 145,70 mq)			114 mq

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - OMI

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: PIEVE EMANUELE

Zona: B3 Centrale/PIEVE EMANUELE

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1700 / prezzo max. 2150 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 6,80 / prezzo max. 8,40 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/2	114	€ 1.700	€ 193.800
Somma valore complessivo del Lotto				€ 193.800

9.3. 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 LOTTO 01	€ 193 800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 9 690,00
Deprezzamento derivante da interventi di ristrutturazione sostanziali e di	
• adeguamento edilizio dell'immobile, anche con eliminazione delle	-€ 30 000,00
difficoltà non sanabili. Tutto compreso:	
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente	-€ 4 000,00
indicative:	
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno	-€ 6 000,00
gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 144 110,00

arrotondato

€ 144 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non
ricorre il caso

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

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2020, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione consultata risulta che l'immobile è stato edificato senza il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 email.

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 li: 15/05/2025

l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini