

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1005/2003

promossa da: -----

contro: -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14/11/23 h: 11,15**

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Appartamento con cantina e box, in Robecchetto con Induno (MI), Via V. Monti n. 73



Arch. Antonio Papaccio
Milano, Via Cottolengo 5
email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569
Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014
Certificato En.i.c. n. 01136

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Robecchetto (MI), Via Vincenzo Monti 73
Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]
Dati Catastali: foglio 5, particella 496, subalterno 2.

Corpo B

Beni in Robecchetto (MI), Via Vincenzo Monti 73
Categoria: C6 [box auto]
Dati Catastali: foglio 5, particella 496, subalterno 36.

Stato occupativo

Corpo A: libero
Corpo B: libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 40.000,00
da occupato: € non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Robecchetto con Induno (MI), appartamento con cantina e box

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene così come rappresentato nell'ultima planimetria di progetto approvata dagli uffici comunali, nelle planimetrie catastali e nell'atto di compravendita.**

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), Via Vincenzo Monti n. 73, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due vani e servizi, con annessa cantina al piano interrato e box al piano interrato. Compete all'appartamento l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile, della porzione di porticato e giardino antistante l'appartamento.

N.B. Nello stato di fatto, il bene è privo di servizio igienico ed è composto da due locali con portico e annessa porzione di cortile aperto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ----- nato a -----, codice fiscale -----.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Robecchetto con Induno come segue:

Intestati: -----, con sede in Roma, codice fiscale -----, Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 5, part. 496, sub. 2**

dati classamento: categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale 46 mq, rendita catastale € 278,89

Indirizzo: Via Vincenzo Monti, piano T-S1.

Dati derivanti da:

- costituzione del 27/10/1999 in atti del 27/10/1999 n. 356978.1/1/1999
- variazione nel classamento del 31/12/2014, pratica n. MI0869759 in atti dal 32/12/2014 variazione di classamento n. 387697.1/2014
- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: enti comuni per tre lati e appartamento proprietà di terzi subalterno 3.

Della cantina e del box in un solo corpo: area di manovra, terrapieno su due lati, cantina proprietà di terzi sub. 3 e box proprietà di terzi subalterno 37.

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

Nulla da segnalare.

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Robecchetto con Induno (MI), Via Vincenzo Monti n. 73, box al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di ----- nato a -----, codice fiscale -----.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Robecchetto con Induno come segue:

Intestati: -----, con sede in Roma, codice fiscale -----, Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 5, part. 496, sub. 36**

dati classamento: categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita catastale € 44,42.

Indirizzo: Via Vincenzo Monti Piano S1.

Dati derivanti da:

- costituzione del 27/10/1999 in atti del 27/10/1999 n. 356978.1/1/1999
- variazione nel classamento del 31/12/2014, pratica n. MI0869792 in atti dal 31/12/2014 variazione di classamento n. 387730.1/2014
- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

1.4 Coerenze

Della cantina e del box in un solo corpo: box proprietà di terzi subalterno 37, area di manovra corsello box, terrapieno su due lati, cantina proprietà di terzi sub. 3.

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

Nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Robecchetto con Induno (MI)

Fascia/zona: centrale/Intero centro Urbano

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: l'immobile è posto a breve distanza dal centro paese dove sono presenti negozi

Principali collegamenti pubblici: non rilevati nelle immediate vicinanze

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 chilometri svincolo Cuggiono Buscate per superstrada Marcallo Mesero / Malpensa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare costruito negli anni '90, composto da tre edifici con tipologia edilizia a ferro di cavallo con corte aperta sulla via Monti. L'edificio centrale è di due piani fuori terra oltre al piano terreno e al piano interrato catastale adibito a box e cantine. Gli edifici laterali sono di un piano fuori terra oltre al piano terreno e al piano interrato catastale adibito a cantine e box.

- struttura: c.a. e mattoni
- copertura: con manto di tegole e terrazzi piani
- facciate: con intonaco colorato
- scala interna: pavimento in ceramica
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'accesso all'immobile oggetto di procedura avviene dalla Via Vincenzo Monti e dalla corte interna aperta, il piano terra è in realtà leggermente rialzato dal piano stradale e vi si accede salendo prima dei gradini e poi della corte interna aperta.

L'immobile è un'abitazione di tipo civile, posta al piano terra catastale ed è composta nello stato di fatto di due locali privi di servizio igienico con un portico e una porzione di cortile antistante oltre ad una cantina e un box al piano seminterrato (catastalmente interrato). Nella planimetria allegata al progetto edilizio approvato dal comune di Robecchetto e anche nella planimetria catastale, l'immobile è invece rappresentato come composto da un locale cucina con un portico antistante e un'annessa porzione di giardino (entrambi in uso esclusivo), un bagno con disimpegno, una camera oltre al piano seminterrato di una cantina ed un box.

All'esterno dell'alloggio, al piano terra stradale, è presente anche una porzione di area verde accessibile solo dalla Via Monti; in sede di sopralluogo quest'area, che è estranea dalla procedura, è risultata delimitata con una rete in plastica da parte di ignoti. L'area, nell'elaborato planimetrico catastale, è indicata come subalterno 1, bene comune non censibile e quindi parte comune condominiale.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: intonacate a civile
- aria condizionata: non presente, la macchina installata nel portico sembra essere a servizio della proprietà confinante
- pavimenti: in gres
- infissi esterni: non sono presenti gli infissi interni ma solo due tapparelle esterne in pvc e un oscurante in legno all'ingresso dell'alloggio
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri

- imp. citofonico: non presente
- imp. elettrico: non presente
- imp. Idrico acqua fredda e acqua calda: non presente
- imp. termico: non presente, caldaia non presente.
- acqua calda sanitaria: non presente
- servizio igienico: non presente, visivamente non sono state rinvenute le tubazioni fognarie del bagno e della cucina che si suppone quindi siano da costruire nell'alloggio
- nell'immobile sono presenti due termosifoni in ghisa ma non si è potuto accertare se sono collegati ad un impianto o sono solo appoggiati alla parete e quindi, ai fini della presente perizia, l'alloggio è ritenuto privo di impianto di riscaldamento e di impianto d'acqua calda e fredda, non è presente inoltre nessuna caldaia murale
- nel primo locale (ingresso) è presente un abbassamento in cartongesso
- nell'alloggio, incassati nella parete, sono presenti alcuni fili elettrici privi di frutto, non si è potuto accertare se questi siano dell'alloggio o provenienti addirittura da un'altra proprietà e quindi anche l'impianto elettrico dell'alloggio, ai fini della presente relazione, è da considerarsi non presente ma da realizzare ex novo
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

L'immobile è da considerarsi in stato rustico, con bagno, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, di acqua calda sanitaria, di acqua fredda, di scarichi fognari e serramenti e porte tutti da costruire.

N.B. nel locale contatori comune è presente un contatore Enel disattivato sul quale compare il nome dell'esecutato. Nel vano scale comune sono presenti dei conta consumo per l'acqua di tutti i condomini, si è accertato che è presente uno stacco libero per poter allacciare un conta consumo per l'acqua fredda, si presume che possa essere lo spazio destinato al conta consumo dell'acqua dell'immobile oggetto di perizia che non è stato mai installato. Si segnala che nel locale cantina è presente una tubazione di colore grigio che potrebbe essere, salvo errori, lo scarico fognario della rete condominiale.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera o similare
- infissi: non presenti
- pavimento: in cls cemento
- pareti: in cemento armato e in blocchetti di cls.

Corpo B

Box:

- pareti: in cemento armato e blocchetti in cls
- pavimenti: in cls grezzo
- porta d'accesso: basculante in lamiera
- impianti: sono presenti dei neon e delle prese elettriche disattivate, per le quali non sono state rinvenute le certificazioni di conformità
- condizioni: sufficienti

2.4. Certificazioni energetiche

Immobile privo di impianto di riscaldamento e di caldaia non soggetto all'obbligo di redazione APE.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessun accertamento è stato effettuato dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

----- - proprietà per la quota di 1/1 dal 13/04/2000, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Trotta Bruno Leonardo in data 13/04/2000, rep nn. 65780/3925 trascritto a Milano 2 in data 19/04/2000 ai nn. 37289/25447.

Venditore: ----- con sede in Romano di Lombardia (BG), codice fiscale -----.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ----- come indicato al punto 4.1.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Marco Rosnati Notaio in Brugherio (MB) alla data del 18/12/2003, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni alla data del 16/09/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

- **Misure Penali**

Si precisa che sui beni oggetto di procedura gravava un sequestro preventivo revocato in data 04/07/2019.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da segnalare.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/03/2000 ai nn. 28817/8088 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Trotta Bruno Leonardo in data 27/03/2000, rep. 65560, a favore ----- con sede in Milano, -----, codice fiscale -----, contro ----- Importo ipoteca € 139.443,37 di cui € 69.721,69 di capitale, durata anni 15. Il mutuo è stato accolto dal Sig. ----- all'atto dell'acquisto dell'immobile.

Grava sui beni oggetto di procedura.

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 08/01/2020 ai nn. 1101/160 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Trotta Bruno Leonardo in data 27/03/2000, rep. 65560, a favore ----- con sede in Milano, -----, codice fiscale -----, contro ----- e contro -----, Importo ipoteca € 139.443,37 di cui € 69.721,69 di capitale.

Grava sui beni oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/07/2003, rep. 9828, trascritto il 11/08/2003 ai nn. 124688/74559 contro ----- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di -----, Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura.

Pignoramento in rinnovazione del 26/07/2003, rep. 9828, trascritto il 04/07/2023 ai nn. 92500/64742 contro ----- per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di ----- con sede in Roma -----, Il pignoramento grava sugli immobili oggetto di procedura.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si precisa che sui beni oggetto di procedura gravava un sequestro preventivo revocato in data 04/07/2019.

6 CONDOMINIO

Non è stato rinvenuto alcun amministratore per lo stabile di Via Vincenzo Monti 73 in Robecchetto con Induno (MI).

6.1. Spese di gestione condominiale

Non si è in grado di quantificare le spese di competenza dell'alloggio stante l'assenza di un amministratore.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Robecchetto con Induno (MI)

- Concessione edilizia n. 58/93 del 16.10.1995
- Variante (alla 58/93) n. 81/96 del 22.10.1996
- Richiesta di abitabilità del 28/11/1999 e deposito integrazioni richieste dagli uffici comunali in data 24.03.2000 prot. 3686.
- Non avendo rinvenuto altre richieste comunali dopo il deposito del 24.02.2000, l'abitabilità essendo trascorsi i 45 giorni dal deposito deve ritenersi attestata per silenzio assenso a norma del D.P.R n. 452 del 22.04.1994.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio approvato dagli uffici comunali.

Il bagno e relativo disimpegno è stato demolito per realizzare un unico locale nell'ingresso.

Nel portico esterno, nel prospetto di facciata è presente a confine con l'altra proprietà una muratura / vano tecnico che non è rappresentato nelle tavole comunali. All'interno dell'alloggio, nel locale di ingresso, la muratura di confine con l'alloggio adiacente presumibilmente in mattoni forati è stato demolito ed è stata costruita al suo posto una parete in cartongesso.

Nel piano interrato, la muratura che separava il box dalla cantina è stata traslata di circa 30 cm verso la cantina realizzando un box più piccolo ed una cantina più grande.

Ai fini della regolarità edilizia si dovrà procedere, per mezzo di un tecnico abilitato, al deposito di una pratica di sanatoria sia per la modifica del box che per il vano tecnico nel prospetto esterno del portico.

Costi stimati: pari ad euro 2.500,00.

Il locale bagno con disimpegno, potranno essere ricostruiti come da disegno comunale approvato senza chiedere nuove autorizzazioni comunali, e anche la parete interna in cartongesso potrà essere realizzata in muratura di forato e intonacata.

7.3. Conformità catastale

Dopo la sanatoria si dovranno aggiornare le planimetrie catastali dell'immobile.

Costi stimati: € 1.300,00.

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 dallo/a 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	34,0	100%	34,0
portico/cortile	mq.	16,9	20%	3,4
cantina	mq.	25,5	40%	10,2
		76,4		47,6
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	22,0	100%	22,0
		22,0		22,0
		mq. lordi		mq. commerciali

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 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 d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Provincia: Milano

Comune: Robecchetto con Induno (MI)

Fascia/Zona: Centrale

Valore mercato per abitazioni civili con stato conservativo normale prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1150,00(Euro/mq)

Valore mercato per box con stato conservativo normale prezzo min. 650,00 / prezzo max. 850,00(Euro/mq)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Robecchetto con Induno (MI)

Zona: Centro

valore di compravendita per appartamenti recenti prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1450,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per appartamenti da ristrutturare prezzo min. 450,00 / prezzo max. 700,00 (Euro/mq)

valore di compravendita per box in stato conservativo normale a corpo prezzo min. 11.000,00 / prezzo max. 15.000,00 (Euro/mq)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo.

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	48,0	€ 1.300,00	€ 62.400,00
				€ 62.400,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	22,0	€ 700,00	€ 15.400,00
				€ 15.400,00

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

VALORE LOTTO	€ 77.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.890,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.800,00
Decurtazione per costruzione impianti, caldaia, infissi e parete	-€ 30.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 40.110,00
arrotondato	€ 40.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

Robecchetto con Induno (MI), via Vincenzo Monti n. 73 piano: T-S1 foglio 5 particella 496 subalterno 2 -36	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	40,000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	non ricorre il caso

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente.

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, 19 settembre 2023

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 11 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa ed elaborato planimetrico (n. 2 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 6 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 3 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 15/09/2023 (n. 12 fogli)
7. Pratiche edilizie (n. 64 fogli)
8. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 3 fogli)
9. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente