

Tribunale di Milano

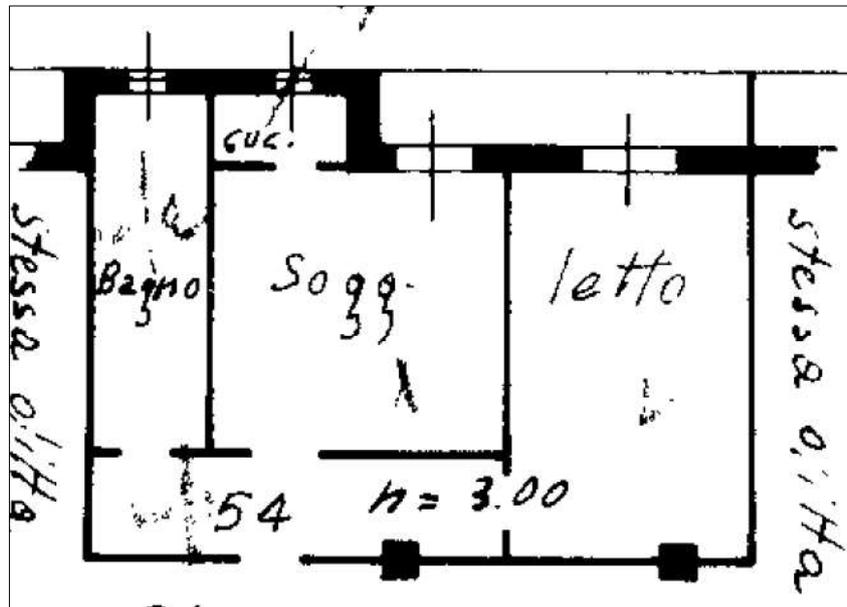
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 1127/2023

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Senago (MI) p.zza Giovanni XXIII, 41



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

ABITAZIONE:

Bene in Senago (MI) p.zza Giovanni XXIII, 41

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **28**, particella **68**, subalterno **54**

Stato occupativo

Corpo unico: libero alla vendita

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 59.400,00

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO**(Abitazione con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni****ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Senago (MI) p.zza Giovanni XXIII, 41 consistente in: appartamento posto a piano settimo composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e balcone con annesso solaio a piano sottotetto.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 24/05/2001 _____, Repertorio n.: 228616 Raccolta n. 9106 Trascrizione a Milano 2 del 31/05/2001 Registro generale n. 55477 Registro particolare n. 36124, l'odierna Debitrice diveniva proprietaria del bene.

Nell'atto, la sig.ra _____ dichiarava di essere "nubile".

Nel Certificato di stato civile reperito dal sottoscritto – **all. 13** alla presente, risulta che la Debitrice contraeva matrimonio in data 23/04/1981. Nell'estratto per riassunto di matrimonio reperito dal sottoscritto è riportato che:

"con atto in data 19-08-1992 a rogito del notaio _____ del distretto notarile di gli sposi (omissis) e _____ hanno scelto il **regime della separazione dei beni**". Si veda la copia estratto per riassunto – **all. 14** alla presente.

L'atto di provenienza, in data in data 24/05/2001, è successivo all'atto con cui la Debitrice ed il coniuge sceglievano la separazione dei beni.

Solo per completezza si riporta che con sentenza del Tribunale di Milano nt 370/ 6 in data 04-07-2006, è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)**ABITAZIONE CON CANTINA**

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 28 particella 68, subalterno 54**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: Totale: 58 m²
Totale escluse aree scoperte**: 56 m²; rendita € 198,84

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

indirizzo: VIA MARTIRI DI MARZABOTTO n. 36-61* Piano 7 - 8;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.



***Nota dell'esperto: si precisa che l'indirizzo corretto è piazza Giovanni XXIII, 41**

Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: altra u.i., affaccio su area comune, altra u.i., altra u.i. e pianerottolo comune;

del solaio: Da Nord in senso orario: altra u.i., corridoio solaio, altra u.i., vuoto su area comune

1.4. 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 SENAGO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Paderno Dugnano a circa 4km. Linee bus a poche decine di metri su via Marzabotto.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5 km dallo snodo della Tangenziale Nord di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato intorno al 1960. L'accesso avviene dalla piazza Giovanni XXIII. Dal portone del fabbricato si giunge all'androne comune dal quale attraverso il vano scale e ascensore comune si giunge al piano settimo. Qui è ubicata l'unità in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: porta a vetri su piazza Giovanni XXIII;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: **presente**;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Senago (MI) p.zza Giovanni XXIII, 41 consistente in: appartamento posto a piano settimo composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, camera, bagno e balcone con annesso solaio a piano sottotetto.

- esposizione: affaccio Est;
- porta di accesso: porta a battente;
- infissi esterni: telaio in metallo e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate. Si segnala la presenza di muffe nelle pareti del bagno;



- pavimenti: gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,80 m;
- condizioni generali: discrete. Si segnala la presenza di muffe sulla parete del bagno

2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. Non risultano registrati APE o ACE in corso di validità riferibili alla u.i. in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore riferiva che il suddetto certificato non è presente. L'Amministratore trasmetteva copia del Collaudo Statico – **all. 9f** alla presente.

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Senago.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, avvenuto alla presenza del Custode, l'immobile veniva mostrato dalla Debitrice.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva: *"in relazione alla richiesta in oggetto segnaliamo che da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano attivi contratti di locazione intestati al soggetto comunicato:*

in qualità di dante causa ed inerenti l'immobile segnalato. Risulta un contratto di locazione risolto alla data del 13-01-2013 sull'immobile avente i seguenti estremi: ufficio di Desio 2 numero 264 serie 3T del 03-06-2009."

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.



4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio _____, redatto in data 19/01/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia 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. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

_____ - Proprietà 1/1
atto di compravendita in data 24/05/2001 dott. _____, Repertorio n.: 228616 Raccolta n. 9106 Trascrizione a Milano 2 del 31/05/2001 Registro generale n. 55477 Registro particolare n. 36124, da

4.2 Precedenti proprietà

- _____ sopra generalizzata in forza di atto ante ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio Dott. _____, redatto in data 19/01/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia 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. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Regolamento di Condominio: l'atto di provenienza cita espressamente il Regolamento di Condominio, l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso (vedi regolamento condominiale **all. 12**).

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 31/05/2001 ai nn. 55478/13312 a garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto in data 24/05/2001 rep. 228617 Notaio _____ .
Capitale £ 160.000.000 Totale £ 400.000.000.



A favore:

Contro:

Proprietà 1/1

Debitore non datore di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione iscritta a Milano 2 il 26/05/2021 ai nn. 74560/13100

A favore:

Contro:

Proprietà 1/1

Debitore non datore di ipoteca:

- **Pignoramenti**

Atto di pignoramento trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 2 in data 19/01/2024 ai numeri 6803/4812

A favore:

Contro:

Proprietà 1/1

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare

L'immobile non risulta essere stato edificato in forza di convenzioni per l'edilizia convenzionata o agevolata.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 7,15

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 2.800,00 circa

- spese maturate nella gestione 2023: € 2.841,46

- spese preventivo nella gestione 2024: n.d.

- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 14.490,93

- cause in corso:

- alcuni decreti ingiuntivi in corso di definizione per recupero somme a credito del Condominio Vichi;
- esecuzione immobiliare RG 1077/2020, quindi opposizione al decreto RG 1426/2022 + RG



35772/2022 + RG 2504/2023;

- L'Amministratore condominiale comunicava l'esistenza della **Causa RG 9948/2020**. Si tratta di una Causa in cui è parte anche il Condominio, presso la sez. X Civile. Allo stato attuale la Causa è sub iudice in attesa di decisione.

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'appartamento è posto a piano settimo. Anche se l'immobile è dotato di impianto ascensore, vi è la presenza di gradini nell'androne condominiale non attrezzato con montascale o altro dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azionato dal PGT vigente del Comune di Senago come:

- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di media densità

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – estratti copie atti consultati):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione di quanto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia in data 15/12/1962 p.e. 312/62 e dichiarato abitabile dal 10/12/1964 come da abitabilità rilasciata in data 26/04/1966 pratica 312/62 e che successivamente a tale data non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario provvedimento autorizzativo.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Senago accesso agli atti di fabbrica oltre ad eventuali altre pratiche presentate successivamente, ed ha estratto copia di:

- Nulla Osta per opere edilizie in data 15/12/1962 p.e. 312/62 – **all. 10**
- abitabilità rilasciata in data 26/04/1966 pratica 312/62 - **all. 10a**.

Stante tutto quanto sopra, e sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio, è possibile affermare che la costruzione è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e i tipi approvati allegati alla pratica edilizia reperita, si sono rilevate due difformità: sono stati demoliti il divisorio tra cucinino e soggiorno e quello tra soggiorno e ingresso.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario ripristinare i tavolati come da progetto approvato, al fine di ristabilire i rapporti aero-illuminanti necessari secondo le normative vigenti. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.



In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha reperito copia di abitabilità rilasciata in data 26/04/1966 pratica 312/62 - **all. 10a.**

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria castale si sono riscontrate le stesse difformità con i tipi edilizi approvati riportate al punto precedente: sono stati demoliti il divisorio tra cucinino e soggiorno e quello tra soggiorno e ingresso. Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario ripristinare i tavolati come da progetto approvato, al fine di ristabilire i rapporti aero-illuminanti necessari secondo le normative vigenti.

A seguito del ripristino, lo stato di fatto tornerà ad essere conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

8. CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata 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:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SETTIMO				
Abitazione	mq.	54,8	100%	54,8
Balcone	mq.	6,5	30%	1,9
PIANO OTTAVO (SOTTOTETTO)				
Solaio	mq.	5,0	30%	1,5
		66,3		58,3
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA**9.1 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2023 – Comune: SENAGO Fascia/zona: periferica/PERIFERIA
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 1.100 €/mq prezzo max. 1.650€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2023 - Provincia Settore NORD comune SENAGO
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 1.100 €/mq max. 1.200 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenda delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €70.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	58,3	€ 1.201,28	€ 70.000,00
			TOTALE	€ 70.000,00

Totale LOTTO UNICO € 70.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.



LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 70.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 3.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: costi di ripristino dei tavolati come descritto in perizia. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa incaricata, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 3.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 500,00
	€ 63.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 63.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 47.250,00

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.

Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €2.800, vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €3.600 circa.

Pertanto, il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

Prezzo valutato da LIBERO: € 63.000,00 - €3.600,00 = € 59.400,00

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto _____ 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 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 24 maggio 2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore condominio e documentazione allegata
- all. 10.** Copia estratti atti di fabbrica consultati
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Regolamento condominio
- all. 13.** Certificato anagrafico
- all. 14.** Estratto per riassunto di matrimonio Debitrice
- all. 15.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** Copia privacy della perizia

