



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 174/2024

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2024 ore 10,30
Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa STELLA LAURA CESIRA**



RELAZIONE DI STIMA
Lotto 1 Beni in PESCHIERA BORROMEO (MI)
Appartamento via Madonna di Caravaggio, 11 P.1
(Fraz. Zelofoamagno)

Esperto alla stima: Architetto Mariella Sporzon

Via Leone XIII°, 9 - 20021 Bollate - email: mariella.sporzon@gmail.com; sporzon.7746@oamilano.it
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R611602Q – 07059160965 - cell. 3297504308



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO : Appartamento

Beni in PESCHIERA BORROMEO (MI) Via Madonna di Caravaggio, 11 (catastalmente 13) P.1

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio 62, mappale 28, subalterno 4**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo effettuato il 02/05/2024 l'unità immobiliare è stata resa accessibile dal figlio [REDACTED].

Contratti di locazione in essere

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Milano 4 non risultano contratti di locazione in essere.

Proprietari

1/1 di piena proprietà a nome [REDACTED]

cod. fisc.: [REDACTED]

N.B.: Il Tribunale di Lodi ha nominato il sig. [REDACTED], figlio della [REDACTED], quale amministratore di sostegno.

L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di € 73.717,89.=

Prezzo al netto delle decurtazioni da libero: € . 142.200,00



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)

1.1. Descrizione del bene

L'appartamento è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra più 1 interrato, in via Via Madonna di Caravaggio, 11 (catastalmente n.13) a Peschiera Borromeo fraz. Zelofooramagno. L'accesso all'appartamento avviene da scala su spazio interno strada, non è presente l'ascensore, ed è composto da due locali oltre accessori e balcone.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 12/03/2024 ai nn. 31238/2245 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà a nome [REDACTED]

1.3. Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo

Intestato a: [REDACTED]

dati identificativi: **foglio 62, mappale 28, subalterno 4**, Categoria **A3** Abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 4 vani, Totale 68 mq escluse area scoperte, rendita catastale € 299,55.

indirizzo: **Comune di Peschiera Borromeo (Mi) Via Madonna di Caravaggio, 13 P.1**

dati derivanti da: Visura catastale immobile del 01/05/2024 e Scheda catastale T94736 presentazione del 04/02/1965 intestata a Penati Enrico (indirizzo indicato via Madonetta).

1.4. Coerenze da nord in senso orario:

proprietà di terzi, cortiletto comune, proprietà di terzi, cortile comune.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Peschiera Borromeo fraz. Zelofooramagno quartiere posto a sud ovest del centro abitato, verso San Donato Milanese e a circa 10 km a sud est da Milano.

Caratteristiche zona: il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è ubicato in zona semicentrale della città, con carattere prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale.

Principali collegamenti pubblici: la zona è mediamente dotata di tutti i servizi e collegata al centro con autobus di superficie nelle vicinanze.



Servizi offerti dalla zona: discreta presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne.

L'edificio è formato da un corpo su strada di due piani adiacente a uno interno di quattro piani oltre piano interrato. L'accesso all'appartamento è da scala in spazio interno comune. Costruzione in laterizio pieno, solai tipo misto laterizio e cemento, tetto a struttura in legno con manto in tegole piane. Il fabbricato composto da 9 unità immobiliari ha:

- facciate: intonacate e verniciate di colore giallo;
- portone di ingresso al fabbricato: anta singola a battente in ferro e vetro;
- vano scala e pianerottoli: rivestimento in graniglia;
- ascensore: assente

2.3. Caratteristiche descrittive interne Appartamento:

- esposizione: doppia su spazio comune interno strada e su spazi comuni a verde
- pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nell'angolo cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica
- infissi esterni: in pvc con vetro camera e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: blindata
- porte interne: in legno azzurro scorrevoli
- impianto citofonico: presente e funzionante;
- impianto elettrico: funzionante da verificare per la certificazione non reperita
- impianto termico e acqua calda sanitaria: riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: a norma;
- condizioni generali dell'appartamento: discreta

2.4. Certificazioni di idoneità statica: non reperita

2.5. Certificazione energetica: da consultazione sul sito regionale CENED al 21/05/2024 non sono state trovate certificazioni in merito.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

3.1. Detenzione del bene

alla data del sopralluogo effettuato il 02/05/2024 l'unità immobiliare è stata resa accessibile



dal figlio [REDACTED]

3.2. Esistenza contratti di locazione :

Da verifiche presso l'Agencia delle Entrate Milano 4 non risultano in essere contratti di locazione.

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

4.1. Attuali proprietari

A tutto il 12/03/2024, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà per 1/1 alla sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, con atto di compravendita del [REDACTED] rep. nn. 35073 Notaio Picciolo Santa in Milano, trascritto a Milano 2 il 0 [REDACTED] ai nn. 115095/78121, da potere di [REDACTED] [REDACTED] (rappresentato dalla sig.ra Penati Maria in forza di procura).

N.B.: nell'atto viene indicato che l'u.i. è in via Madonna di Caravaggio, 13 già via della Madonetta s.n.c.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile del 15/03/2024 in atti a firma del Notaio Dott. Candore Carmelo in Arcisate e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agencia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 26/03/2024 e 01/05/2024 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nulla di rilevato

5.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.3. Misure Penali: nulla di rilevato

5.4. Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite : nulla di rilevato

5.5. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

5.6.1. Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 2 il 16/06/2008 nn. 76840/19374, nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/06/2008, pubblico ufficiale Marin Piero rep. 7612/2885, a favore di [REDACTED] sede di Siena cod.fisc.: [REDACTED] [REDACTED], capitale € [REDACTED] durata 30 anni.



5.6.2. Pignoramento:

trascritto il 12/03/2024 ai nn. 31238/22457 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sopra generalizzata, in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 2359 emesso dal Tribunale di Milano il 13/02/2024.

Sezione D: trascritto per un credito di € 73.717,89.

5.7. Altre trascrizioni: nulla di rilevato

5.8. Eventuali note/osservazioni: Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile alla data del 26/03/2024 e 01/05/2024 (*all. 5-Ispezioni ipotecarie*) e rispetto al certificato notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 CONDOMINIO

Immobile amministrato da:

Buonincontri Sara di Pantigliate (Mi) [REDACTED] sa.buonincontri@gmail.com.

6.1. Spese di gestione condominiale (come reperate telefonicamente)

millesimi 78,01

spese annue € 650,00/750,00

6.2. Spese insolute ultimi due anni: € 656,00 pari alla 1° rata 2024

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Regolamento Condominiale: non fornito

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile per la mancanza dell'Ascensore.

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.6 atti edilizi e agibilità)

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, è azzonato, secondo il PGT in zona "B3". L'immobile non è vincolato ai sensi del Dlgs 490/99 e non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.



7.1. Pratiche edilizie e Agibilità:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi:

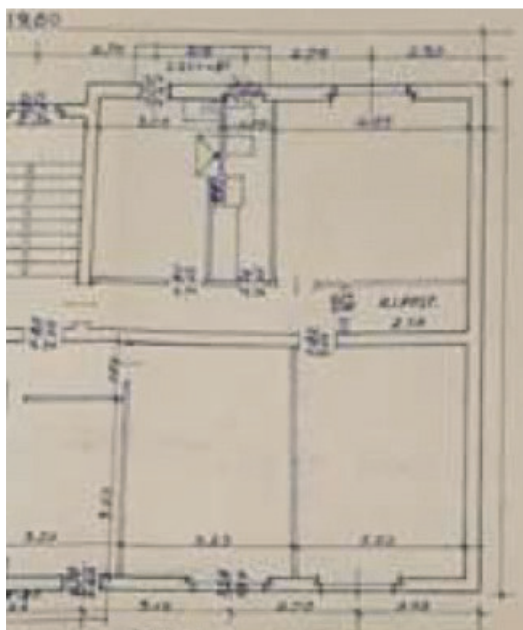
Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.70 rilasciato dal Comune di Peschiera Borromeo in data 09/10/1961 per una casa ad uso abitazione nell'allora via Zelo, a nome Penati Enrico.

7.2. Agibilità: Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1963 a nome Penati Enrico.

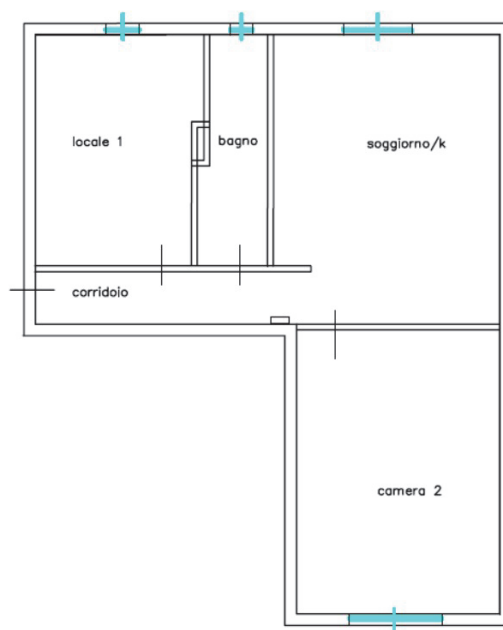
7.3. - Conformità edilizia appartamento

Alla data del sopralluogo 02/05/2024 il bene in oggetto differisce dai tipi grafici planimetrici allegati alla licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) per la rimozione del locale ripostiglio aumentando la superficie del soggiorno. Tale modifica comporta anche la necessità di ridefinire lo spazio del disimpegno sul quale si affaccia la camera. Sulla base dell'individuazione di tale spazio si dovranno rispettare i rapporti aero illuminanti (RAI) del locale soggiorno.

Stralcio planimetria licenza edilizia



schema grafico rilevato



7.4. - Conformità catastale

La scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 04/02/1965, conforme alla licenza edilizia (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), deve essere modificata a seguito di regolarizzazione delle suddette modifiche riscontrate e non autorizzate.



Non si dichiara quindi la conformità edilizia e catastale dell'appartamento, le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, da verificare in via cautelativa con l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Peschiera Borromeo, **si preventivano in circa € 3.000,00.**

I costi per l'eventuale rimessa in pristino dello stato di fatto autorizzato sono da considerarsi inclusi nella valutazione di stima dell'immobile.

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) come segue:

Destinazione	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata arrotondata mq
Lotto 1 Appartamento	64,45		1	64,45
locale 1	11,80			
bagno	5,45			
soggiorno/cucina (incluso spazio ex ripostiglio)	22,30			
camera	18,70			
corridoio	6,20			
balcone		3,70	25,00%	0,90
Totale arrotondato				65,35
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della manutenzione dell'intero complesso condominiale, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture e infissi interni, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della mancanza delle certificazioni di conformità, della necessità di sanare e rendere conforme l'appartamento dal punto di vista edilizio e catastale, 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 mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, rapportandolo alle criticità sopra indicate. 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

9.2.1. Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 2-2023 Zona: centrale

Lotto 1: abitazione tipo economico normale

Valore minimo al mq € 1.450,00 Valore massimo al mq € 1.700,00

9.2.2. Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1: abitazioni in stabili in fascia media

Valore minimo al mq € 1.802,00 Valore massimo al mq € 2.342,00

9.2.3. Valori di vendita mercato Immobiliare

prezzo medio delle u.i. in vendita a Peschiera Borromeo circa 2.434,00 €/m².

9.3. Valutazione

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Lotto 1	Appartamento	65,35	2.350,00	153.572,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area a verde

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 1 – APPARTAMENTO	€ 153.572,00
-------------------------------	---------------------



Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 145.893,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 3.000,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come comunicate dall'amministratore	-€ 656,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero (arrotondato)	€ 142.200,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia all'amministratore di sostegno a mezzo mail

[REDACTED]

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.

Bollate li: 21/05/2024

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica
3. agenzia delle entrate mancanza locazioni
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. atti edilizi e agibilità

