

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 34/24

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pogliano Milanese MI
Via Europa n°20



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pogliano Milanese MI Via Europa 20

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 5, particella 257, subalterno 15 (A3)

Dati Catastali: foglio 5, particella 63, subalterno 7 (C6)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 118.000,00

da occupato: € 89.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Pogliano Milanese (MI) Via Europa n.20 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto della scala A ed interrato composto da tre locali oltre due servizi, due ripostigli, balcone, disimpegno, cantina ed autorimessa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese MI come segue: (all. 8)

dati identificativi: **fg. 5 part. 257 sub. 15**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84€

Indirizzo: Via Europa 20, scala A

Dati derivanti da: visura storica

dati identificativi: **fg. 5 part. 63 sub. 7**

dati classamento: categoria C/6, classe 2, consistenza 13mq, rendita 33,57€

Indirizzo: Via Europa 20

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: cortile comune; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: vano scala comune

della cantina: a nord: altra proprietà; a est: corsello comune; a sud: altra proprietà; a ovest: parti comuni

dell'autorimessa: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune

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

In Comune di Pogliano Milanese MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO

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: supermercato Aldi in Via Tasso 1 a 500m circa, farmacia comunale 1 in Piazza XXV Aprile 20 a 500m circa, farmacia Taramelli in Via Piave 24 a 500m circa, scuola dell'infanzia San Paolo Via Rosmini 5 a 200m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z601 (Vanzago – Pogliano), linea bus Z618 (Arluno – Pogliano)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 Km circa svincolo A8 Terrazzano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 8 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito precedentemente al 1 settembre 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto della scala A, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno con angolo cucina, due camere, due bagni, due ripostigli, balcone, cantina ed autorimessa.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: in stabilitura nei locali, normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nei bagni e nell'angolo cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nelle camere e nel bagno;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;



- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: condominiale
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Autorimessa:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: tinteggiate.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona centrale di Pogliano Milanese, non lontano dalla direttrice Strada Statale del Sempione che collega i comuni limitrofi di Rho e Nerviano.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/03/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'esecutata ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 18.05.2010.



In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Carugati Davide in data 18.05.2010 rep. nn. 101283/14492 trascritto a Milano 2 in data 03.06.2010 ai nn. 41266/69411.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Pierpaolo Siniscalchi Notaio in Velletri RM alla data del 30.01.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 1**) alla data del 16.02.2024 si evince:

4.1. 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:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 03.06.2010 ai nn. 16107/69412 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Davide Carugati in data 18.05.2010 rep. 101284/14493.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02.01.2024 rep. 34854 trascritto il 22.01.2024 ai nn. 5233/7382

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.



4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio PRA.GI. con sede in Pogliano Milanese che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 22,99

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili 2.200,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Cause in corso: procedimento di escussione forzata su altro condomino.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è antecedente al 1 settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pogliano Milanese MI e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

nessuno.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- DIA per opere edilizie del 14.10.2009 atti 0011899.

L'immobile 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.



6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA**7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	79,50	1,00	79,50
balcone	mq	8,40	0,30	2,52
autorimessa	mq	13,00	0,25	3,25
cantina	mq	3,30	0,25	0,83
TOTALE		104,20		86,10
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA**8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 zona: centrale/CENTRO che dà quotazioni da 1.100,00€ a 1.500,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.500,00€ - 1.700,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2023 (1.500,00€ al mq).



8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3/C6	86,10	1.500,00	€ 129.142,50
			Totale	€ 129.142,50

8.4. 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 € 129.142,50
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 6.457,13
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 000,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 4.400,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 118.285,38

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 89.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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 li: 04/04/2024

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) DIA per opere edilizie;
- 8) Visure storiche;
- 9) Certificati stato civile e residenza.

