

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 56/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in
Mesero (MI) Via Via Marconi n.7
(appartamento al piano primo)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Mesero (MI) – Via Marconi n.7

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 85, subalterno 702

Stato occupativo

Al sopralluogo risultava occupato dal conduttore e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo con decorrenza dal 06/02/2023 al 05/02/2027

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 48.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano primo)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Mesero (MI) – Via Marconi n.7 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e camera.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del comune di Mesero (MI) come segue *(all.2)*

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Dati identificativi: **foglio 2, particella 85, subalterno 702**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 mq escluse aree scoperte 59 mq, rendita Euro 201,42

Indirizzo: Via Marconi n.7, piano 1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, cortile al mapp.173, altra proprietà, cortile comune al mapp.126, vano scale comune, altra proprietà, Via Marconi.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Mesero

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Zona: B1

Microzona: 0

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale, sede del Municipio nel raggio di 350 m.

Principali collegamenti pubblici: autolinea della Movibus Z646 (MAGENTA - MARCALLO C.C. - CUGGIONO - CASTANO PRIMO) a 600 mt circa, stazione ferroviaria di Magenta a circa 4 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,5 km Autostrada Torino – Milano con l'uscita di Marcallo - Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 2 piani fuori terra costruito ante 1967 e facente parte di una corte con diverse unità immobiliari.

- struttura: solai in c.a. in latero cemento e murature perimetrali e portanti in laterizio;
- facciate: in intonaco color bianco.
- accesso pedonale: all'edificio si accede da un passaggio comune a tutte le unità immobiliari al civico 7 di Via Marconi, privo di cancello o portone;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in tegole;
- vano scale: la scala comune a più unità abitative presenta la prima rampa in cemento e le restanti in legno;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico composta da soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno al piano primo.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: intonacate e verniciate di colore bianco ad eccezione di quelle dell'angolo cottura e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica diversi colori;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica quadrate di diversi colori e dimensioni in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: serramenti in PVC bianchi con doppi vetri completati da persiane in legno marrone;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno bianco a battente di colore bianco;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in ghisa, certificazione non fornita;
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e doccia dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,60 m circa;
- condizioni generali: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Mesero comune che fa parte della Città Metropolitana di Milano e ha ottenuto nel marzo 2016 il riconoscimento del titolo di città con decreto del Presidente della Repubblica.

La zona in cui è ubicato l'immobile è quella centrale dell'ambito comunale caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali e da attività commerciali.

2.5. Certificazione energetica (all.4)

Presente. L'immobile è in classe E. Indice di prestazione energetica: 90,67 kWh/mq*anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.5)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo dell'immobile, effettuato il 09/05/2023, è stato possibile verificare che l'appartamento è occupato dal

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta. Il contratto di locazione reperito risulta avere validità dal 06/02/2023 al 05/02/2027.

4. PROVENIENZA (all.6)

4.1. Attuale proprietaria

per la quota di 1/1 dal 09/01/2020.

In forza di atto di compravendita autenticata Notaio Dott. Franco Rosario di Sesto San Giovanni



(MI) in data 09/01/2020 n. 71498/35965 rep. trascritto a Pavia in data 13/01/2020 ai nn.205/163.

4.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di decreto di trasferimento immobili a seguito atto giudiziario del Tribunale di Milano del 15/10/2018 n.5698 rep. trascritto a Pavia in data 19/11/2018 ai nn. 19802/12613.

, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Ugo Cantiello di Garbagnate Milanese (MI) in data 06/07/2006 n.10386/6549 rep., trascritto a Pavia il 24/07/2006 ai nn. 18746/10666.

per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. Franco Gavosto di Magenta (MI) in data 06/06/1995 n.28938 rep., trascritto a Pavia il 19/06/1995 ai nn. 7490/4779.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 25/01/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Pavia sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.7)**) alla data del 13/06/2023 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**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/01/2020 ai nn.206/43, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI) in data



09/01/2020 n. 71499/35966 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 165.535,00 di cui € 82.767,06 di capitale, 2,1% interesse annuo, durata del vincolo 20 anni

Grava sul bene oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/01/2023 rep.34762 trascritto a Pavia il 25/01/2023 ai nn.1065/720 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 13/06/2023 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti il bene oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO

L'immobile è sito in un edificio privo di amministrazione condominiale.

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Mesero in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di antica formazione (art.35) **(all.8)**.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

A seguito di verifiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mesero l'immobile oggetto di pignoramento non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato l'edificio in cui è ubicato l'immobile:



- D.I.A. n.5/2008 del 14/02/2008 prot. n.920
- Variante alla D.I.A. n.71/2008 del 30/10/2008 prot. n.6087

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non reperito.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con la variante alla D.I.A. n.71/2008 del 30/10/2008 prot. n.6087.

Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare mancata realizzazione della cabina armadio e altezza interna inferiore a quella dichiarata, infatti nella pratica edilizia è stata dichiarata un'altezza interna dei locali di 2,70 m. e nella realtà l'altezza interna è di 2,60 m. Tale altezza non rispetta i regolamenti edilizio e igienico vigenti secondo cui, ad eccezione dei disimpegni e dei bagni, i restanti locali devono avere un'altezza interna minima di 2,70 m. per essere dichiarati abitabili.

Sono sanabili mediante: ripristino dell'altezza interna come da normativa vigente, posa della porta di delimitazione dell'antibagno e presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso.

Costi stimati: € 5.000,00 lavori edili a discrezione dell'impresa, € 2.200,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per quanto concerne la suddivisione interna degli spazi e l'altezza interna dei locali.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata

Costi stimati: € 500,00.

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 i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente **(all.10)**, comprensivi 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.	84,5	100%	84,5
Balconi	mq.	8,0	35%	2,8
Cantina	mq.	13,5	20%	2,7
		106,0		90,0
		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 e delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene 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 del bene.

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 (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.100,00 a 1.400,00 €/mq per le abitazioni economico in stato normale.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2022 – Provincia di Milano /Settore Ovest/Mesero/Centro che dà quotazioni da 800,00 a 1.350,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.000,00 €/mq per appartamenti in condizioni di conservazione analoghe al bene pignorato.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	59,0	€ 1.000,00	€ 59.000,00
				€ 59.000,00

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 UNICO	€ 59.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.950,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	-€ 7.700,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 48.350,00
arrotondato	€ 48.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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 oggetto di pignoramento attualmente risulta locato con un canone di locazione pari a 430,00 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta non congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 – zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO che dà quotazioni da 5,50 a 7,00 €/mq mese per le abitazioni di tipo economico in stato normale, mentre il canone attuale è pari a 7,29 €/mq mese.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo PEC e alla Debitrice Esecutata presso la sua residenza a mezzo posta.

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: 13/06/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Attestato di prestazione energetica
- 5) Verifica esistenza contratti di locazione
- 6) Atto di provenienza
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

