

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.xxxxxx e xxxxxx riunite

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rozzano

Via Adige 56



Dott. geom. Flavia Balestri

Via Bartolini 1820155 Milano

Tel. +39 02 36751112 - Cell.+39 348 2643447

e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it

albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Via Adige 56 – 20089 Rozzano (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di ROZZANO (H623) (MI) Foglio 11 Particella 18 Subalterno 5

Rendita: Euro 309,87 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 4 vani Foglio 11 Particella 18 Subalterno 5

Indirizzo: VIA ADIGE n. 56 Piano S1 - 1

Dati di superficie: Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte b): 70 m2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sig. XXXXXXXXXXXX debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000

da occupato: € 82.000

LOTTO001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

appartamento al primo piano del fabbricato contraddistinto dal civ. n. 56 di Via Adige, composto da ingresso, cucina, bagno, due camere, due balconi.

Cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXXXXXXXXXX nato a Portici (NA) il 31/07/1970 residente in Rozzano Via Adige 56.

Eventuali comproprietari: nessuno

NOTA: da visura catastale e come emerge dal certificato notarile redatto dal Notaio XXXXXXXX Notaio in Basiglio del 19/06/2023, l'immobile risulta catastalmente intestato a XXXXXXXXXXXX nata a Portici (NA) il 06/06/1953 e deceduta.

Il sig. XXXXXXXXXXXX è il nipote della signora XXXXXXXXXXXX.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue: (all. 01)

Intestati: **1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXX)** nata a PORTICI (NA) il 06/06/1953 dal 03/11/1995.

Diritto di Proprietà **1/1**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024:

Dati identificativi: Comune di **ROZZANO (H623) (MI)**

Foglio **11** Particella **18** Subalterno **5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ROZZANO (H623) (MI)**

Foglio **11** Particella **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 309,87**

Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**

Foglio **11** Particella **18** Subalterno **5**

Indirizzo: VIA ADIGE n. 56 Piano S1 - 1

Dati di superficie: Totale: **71 mq** Totale escluse aree scoperte b): **70 mq**

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2020

Pratica n. MI0096807 in atti dal 10/04/2020

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 29582.1/2020)

Annotazioni: istanza n. 96452/2020, convenzione polo Rozzano

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

dell'appartamento: vano scale, cortile condominiale su tre lati, altra u.i.u.

della cantina: corridoio comune, cortile su due lati, altra u.i.u.

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 Rozzano

Fascia/zona: Quinto Stampi

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: zona servita da mezzi pubblici di superficie, che collegano il quartiere di Quinto Stampi con il centro di Milano, con tempi di percorrenza di 60 minuti circa. Ingresso tangenziale Ovest a 3 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni '70 del secolo scorso

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo composta da ingresso, corridoio, camera da letto, cucina, bagno, soggiorno.

Un vano cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;

- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, ricoperte con legno sintetico locali camera e soggiorno, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata priva di pannellatura interna;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni alimentato da caldaia murale in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,97 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, peggiorate rispetto all'accesso relativo alla procedura 936/2017 avvenuto il 28/10/019. In particolare si sono riscontrati ingenti danni al soffitto del soggiorno (a detta del sig. Xxxxxxx dovuti ad un evento atmosferico) e altra infiltrazione tra bagno e cucina dovuta presumibilmente ad una perdita da tubazione. Anche le condizioni manutentive dell'immobile sono peggiorate ed la recente posa di pavimentazione in legno sintetico sia in camera che nel soggiorno è scarsa e priva di finiture in corrispondenza delle soglie.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi offerti dalla zona: zona limitrofa a centro commerciale (Fiordaliso) con supermercati ed attività commerciali (farmacie, bar ristoranti), uffici postali (buona), istituti scolastici scuola primaria e secondaria (buona), luoghi di culto (buona).

Zona servita da mezzi pubblici di superficie, che collegano il quartiere di Quinto Stampi con il centro di Milano, con tempi di percorrenza di 60 minuti circa. Vicinanza a ingresso tangenziale Ovest.

Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

2.6. Certificazioni di idoneità statica

nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/04/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla Custode Giudiziaria Avv. XXXXXXXXXXXX si è rinvenuto il debitore esecutato sig. XXXXXXXXXXXX che ha dichiarato di occuparli da solo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

4 PROVENIENZA (all. 03)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXX nato a Portici (NA) il 31/07/1970 cf XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in virtù di Atto giudiziario del 01/10/2020 Atto per causa di morte Accettazione espressa di eredità data di morte 14/11/2018 trascritta il 15/03/2022 RG 33795 RP 22850.

Si segnala che a tutt'oggi non risulta essere stata effettuata voltura catastale a favore del sig. XXXXXXXXXXXX per cui da visura l'immobile risulta a tutt'oggi ancora intestato alla signora XXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:
- **XXXXXXXXXXXXX**, nata a Portici (NA) il 06/06/1953 per la quota di 1/1, alla quale è pervenuto per intero per accettazione tacita di eredità da XXXXXXXXXXXX, coniuge in comunione legale dei beni.

In forza di Certificato denuncia di successione, atto amministrativo del 18/11/1998 rep. 3215/96 Ufficio del Registro di Milano, **trascritto** il 03/03/2020 **RG 20081 RP 13536**.

In data 18/11/2019 è stato **trascritto** al **RG 142905 RP 93913**, atto notarile pubblico Notaio XXXXXXXXXXXX rep. 47940 Atto per causa di morte – **Accettazione tacita di eredità** data morte 03/11/1995 a favore XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.

- **XXXXXXXXXX** nato a Bascapè (PV) il 26 marzo 1944, cf **XXXXXXXXXXXXX** nata a Portici (NA) il 6 giugno 1953 cf XXXXXXXXXXXXXXXX, per acquisto con atto in autentica Notaio XXXXXXXXXXXX di Sant'Angelo Lodigiano in data 11 luglio 1989 rep. 332 **trascritto** il 04/08/1989 **RG 68772 RP 51136**.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 04)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giardina Carlo di Notar Domenico, Notaio in Basiglio alla data del 19/06/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 04)** alla data del 07/05/2024 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**

nessuno

Eventuali note:

///

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 31/03/2000 - **Registro Particolare 8438 Registro Generale 29861**

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio 47940 del 23/03/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9751 del 16/06/2015 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2015. **Cancellazione totale** eseguita in data 02/07/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ipoteca giudiziale///

Ipoteca legale///

- **Pignoramenti**

1. **TRASCRIZIONE** del 28/04/2017 - **Registro Particolare 32218 Registro Generale 49607**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 13391/2017 del 29/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. **TRASCRIZIONE** del 13/04/2022 - **Registro Particolare 34562 Registro Generale 51248**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3057 del 07/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. **TRASCRIZIONE** del 16/06/2023 - **Registro Particolare 58187 Registro Generale 83078**
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 11665 del 26/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Da elenco formalità scaricato dalla sottoscritta ed **all. 04a** per nominativo Xxxxxxxxxxxxx nato a Portici (NA) il 31/07/1970, sono risultate altre trascrizioni relative ad altri immobili tra cui una di pignoramento e successivo decreto di trasferimento per immobili in Mediglia (MI).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Calembò Nicola con sede in Rozzano Piazza Berlinguer che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 05**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 91,33

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023 € 1.900 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.525,36

Si segnala che da estratto conto fornito dall'Amministrazione risulta alla data della perizia un debito del debitore esecutato nei confronti del condominio di complessivi € 23.950,47 (di cui 23.060,66 scaduto)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: l'Amministrazione ha precisato che tra la data della precedente perizia e l'attualità, sono stati eseguiti dei lavori di rifacimento della copertura del tetto dell'immobile, in parte indennizzati dall'assicurazione del condomino in quanto il tetto era stato danneggiato da evento atmosferico straordinario.

Relativamente a tali lavori la quota addebitata all'unità immobiliare del sig. Xxxxxxx e non pagata ammonta ad € 6.189,86 e concorre al saldo negativo come sopra indicato.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuno a conoscenza della scrivente

Certificato idoneità statica?

No

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

7 VERIFICA URBANISTICA (all. 06), EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rozzano in "tessuto a morfologia disomogenea" 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:

zona di rispetto dei pozzi idropotabili secondo il criterio geometrico (200 mt di raggio dal pozzo).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 alla relazione tecnico estimativa già depositata):

In atti è specificato che il fabbricato è stato costruito in conformità alla licenza edilizia in data anteriore al 1 settembre 1967 e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Da accesso agli atti di fabbrica del Comune di Rozzano condotto al momento della redazione di perizia tecnico estimativa del 19/12/2019 dalla sottoscritta, è risultata la pratica 1719/71. È presenta planimetria del piano tipo dell'immobile, conforme a quanto rilevato in sopralluogo.

Tale planimetria è riferita a pratica presentata nel 1998 relativa al rifacimento canne fumarie. Pratica prot. 28038 del 29/05/2009 e variante 15287 del 26/04/2010 relativa a recupero del sottotetto.

Richiesta di Agibilità presentata con la pratica di recupero sottotetto certificata con formazione di silenzio assenso dal Comune in data 11/12/2017.

Da tale consultazione, nell'appartamento oggetto di procedura esecutiva non si sono rilevate modifiche.

La documentazione relativa è stata allegata alla relazione tecnico estimativa del 19/12/2019.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in: nella cucina è presente un piccolo muretto basso in muratura, non presente né nella planimetria-tipo sopra menzionata, né nella planimetria catastale. Ciò costituisce un modesto abuso sanabile con presentazione di pratica in sanatoria o mediante la rimozione del manufatto.

Costi stimati: 2.500 euro

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità, come sopra dettagliato, sono regolarizzabili mediante:
presentazione uova scheda catastale all'esito di pratica edilizia in sanatoria.

Costi stimati: 500 euro

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	67,0	100%	67,0
balconi	mq.	5,4	25%	1,4
cantina	mq.	4,8	30%	1,4
		77,2		69,8
		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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona D1 – Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO che dà quotazioni da 1500 a 1950 per abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione normale.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Rozzano

Fascia/Zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Valore mercato prezzo min. 1500 / prezzo max. 1950 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 6,9 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: semi periferica Quinto Stampi

Immobili di 2^ fascia (qualità inferiore rispetto alla media di zona)

valore di compravendita prezzo min. 1610 / prezzo max. 1655 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,89 / prezzo max. 5,55 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

prezzo medi di compravendita per immobili aventi analoghe dimensioni e simili caratteristiche nella zona 2250 (Euro/mq)

Prezzo di affitto per immobili simili 650 Euro/mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	70,0	€ 1.650,00	€ 115.500,00
				€ 115.500,00

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 001	€ 115.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 109.725,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 3.000,00
Spese per sistemazione intonaci/tinteggiature danneggiate	€ 2.000,00
Spese condominiale insolute ultime 2 annualità	€ 2.525,36
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 102.199,64

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati
(non ricorre il caso)

€ 82.000,00

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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

/

CRITICITA' DA SEGNALARE

/

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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'esecutatoa 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:10/05/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) visura
- 2) elaborato fotografico
- 3) atto acquisto
- 4) ispezione ipocatastale per immobile
- 4a) ispezione ipocatastale per nominativo
- 5) estratto conto condominio
- 6) Stralcio PGT