

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RGE 736/2021

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento con cantina

Unità immobiliare in VITTUONE (MI) via XXV Aprile n. 8
piano 1-T



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Beni in **VITUONE (MI)** via Venticinque Aprile n. 8
piano 1-T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali Beni in:

VITUONE

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **4** particella **479** subalterno **8**

Detenzione del bene al sopralluogo in
uso agli esecutati

Contratti di locazione in essere No.

Comproprietari non pignorati nessuno

Conformità edilizia

n.v.

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € 81.000,00 da

occupato: € 69.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

Beni in **VITUONE (MI)** via Venticinque Aprile n. 8 piano 1-T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

Porzione immobiliare ubicata nel Comune di Vittuone, Via Venticinque Aprile n. 8, e precisamente: appartamento posto al piano primo composto da due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano terreno,

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di VITUONE come segue: (all. 1) Proprietà per 1/2

Ynata in ECUADOR il 26 comunione dei beni con

Proprietà per 1/2

: **fg. 4 part. 479 sub. 8** dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 3,5 vani; sup. cat. Tot. 58 m² Indirizzo: Via Venticinque Aprile n. 8 piano: 1-T;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risulta dalla planimetria depositata in catasto.

Appartamento: v.le Stelvio; altra u.i.; terrazzo comune; mapp. 843; mapp. 478 e 477.

Cantina: mapp. 1007 e 472; altra u.i. e corridoio comune; mapp. 477.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Vittuone

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: linee 62, 622, 643.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,4 km svincolo Arluno autostrada Milano Torino.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Edificio interno ad una corte di un piano fuori terra oltre al piano terreno.

- struttura: mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato;
- accesso: portone carrabile e pedonale nell'edificio su strada poi cortile comune ed infine cancelletto di accesso alla scala per arrivare al piano primo.
- ascensore: non presente;
- scale: rampa unica con gradini in ceramica;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Unità immobiliare sita in Comune di Vittuone via Venticinque Aprile 8, posta al piano primo di tre vani e servizi; cantina di pertinenza al piano terreno.

Appartamento

- esposizione: doppio;
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: in alluminio verniciato a polveri epossidiche e doppi vetri;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato finitura naturale con riquadrature in vetro tipo inglesine;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno fino a circa h porta e nella zona cottura fino h sottopensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo a termosifoni alimentati da caldaietta murale a gas installata esternamente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 3,0 circa;
- condizioni generali: buone; si rilevano tracce di muffa in corrispondenza dei ponti termici.

Cantina

- posta al piano terreno
- porta d'accesso: non presente;
- pavimento: in quadrotti di marmocemento; - pareti e plafone: intonacati; - punto luce: non presente.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene è stato mostrato allo scrivente dall'esecutata che ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate, al momento della stesura della presente relazione, non ha ancora fornito risposta **(all. 3)**.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena giungerà tale risposta. La proprietà, al momento del sopralluogo, ha comunque dichiarato che l'appartamento non è locato a terzi.

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Elio Bergamo Notaio in Roma che fa stato fino al 09/08/2021 **(all. 4)** si evince:

- Ai Sig.ri Yye Yyproviene (la quota di 1/6 ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni) per atto di compravendita del 12.03.2014 a rogito del Dott. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese (MI), repertorio 109467/25938 **(all. 5)**, trascritto il 08.04.2014 ai nn. 3454 rp. e 4712 rg. da potere di: - nato in Ecuador (EE) il 13.02.1982 per 1/3 di piena proprietà.
- Ai Sig.ri Yye Yy(la quota di 1/3 ciascuno di proprietà in regime di comunione dei beni), a (la quota di 1/3 di proprietà) proviene per atto di compravendita del 03.04.2007 a rogito del Dott. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese (MI), repertorio 75472/9315 **(all. 6)**, trascritto il 24.04.2007 ai nn. 5461 rp. e 9798 rg. da potere di: - nato a Caltagirone (CT) il 15. per 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni e da - nata a Palmanova (UD) il 30.08.19 per 1/2 di piena proprietà in separazione dei beni.
- Ai Sig.ri proviene per atto di compravendita del 14.02.1994 scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito del Dott. Michele Capasso, Notaio in Milano, repertorio 78656, trascritto il 15.03.1994 ai nn. 2155 rp. e 2947 rg. da potere di: per 1/1 di piena proprietà

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Elio Bergamo Notaio in Roma che fa stato fino al 09/08/2021 **(all. 4)** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
//
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**
//

- **Atti di asservimento urbanistico**

//

- **Altre limitazioni d'uso**

//

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

- **ipoteca volontaria** nn.02375/09799 del 24.04.2007 - - concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.04.2007 a rogito del Dott. Paolo De Martinis Notaio ni Settimo Milanese (MI), Rep. 75473/9316 per la complessiva somma di € 304.000,00 di cui € 152.000,00 capitale da restituire ni 30 anni.
a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. -Novara (NO) C.F.: 01848410039 (domicilio eletto in Via Negrone n. 12 - Novara) contro:
Ynato in .1978 - per 1/3 proprietà Ynata in .1978 - per 1/3 proprietà in regime di comunione dei beni
nato in .02.1982 - per 1/3 proprietà in regime di comunione dei beni
Grava su immobile come descritto nella presente relazione.
- **pignoramento immobiliare** -nn.09126/13369 del 05.07.2021 - notificato il 14.06.2021 Ufficiali Giudiziari di Milano, Rep.3066
a favore LEVTTICUS Spv Srl - Roma C.F.: 14978561000 contro Ynato in Ecuador (EE) Ynata ni 78 Grava su immobile come descritto nella presente relazione per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- **Misure Penali**
//
- **Altre trascrizioni**
//
- **Osservazioni**
Nessuna
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 7**).

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

I beni non fanno parte di un condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili No

6.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con APE n. 15243-000020/14 registrato 12/02/2014 e valido fino al 12/04/2024 (**all. 8**), classe energetica "G" con un fabbisogno per la climatizzazione invernale di 382.26 kWh/m²a.

6.5. Certificazioni di conformità degli impianti Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

In data 13/02/2022 lo scrivente provvedeva ad inoltrare al competente Ufficio del Comune di Vittuone richiesta di accesso agli atti edilizi (**all. 9**).

Al momento della stesura della presente relazione il Comune non ha ancora messo a disposizione gli atti richiesti.

Sarà cura dello scrivente relazionare il Signor Giudice non appena saranno visionati dallo scrivente gli atti richiesti.

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile in cui sono siti i beni pignorati è stato edificato ante 01/09/1967 e che successivamente per opere di modifica è stata rilasciata dal Comune di Vittuone concessione edilizia in data 11 maggio 1977 n. 19/77 e che successivamente ancora non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria.

7.2. Conformità edilizia/catastale:

Non essendo stato possibile reperire alcun atto edilizio, non è parimenti possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

La scheda catastale del 11/02/2014 è conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo.

7.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie limitatamente a quanto sopra scritto.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle

murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	55,6	100 %	55,6
cantina	m ²	6,9	25 %	1,7
		62,5		57,3
		m ² lordi		m ² 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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia
- Uffici del registro di Pavia
- Ufficio tecnico del Comune di Vittuone

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio Periodo:

2° semestre 2021

Comune: Vittuone

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,3 / prezzo max. 7,8 (Euro/mq mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto con cantina	A/3	57,3	€ 1.500,00	€ 85.950,00

€ 85.950,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO € 85.950,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 4.297,50
 - Regularizzazioni edilizie/catastali € 0,00
 - Debiti condominiali ultimi due esercizi € 0,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 81.652,50

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA VITTUONE (MI) via Venticinque Aprile n. 8 piano: 1-T foglio 4 particella 479 subalterno 8	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 81.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 69.000,00
<p>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 mancanze/o vizi gravanti di qualità sul bene o difformità non espressamente della cosa venduta citati non ché dallo scrivente all'esistenza peritodisessendosieventualidionericiò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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 e-mail.

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: 13/04/2022



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza 1
- 06) Atto provenienza 2
- 07) Verifica/aggiornamento pregiudizievoli
- 08) Attestato di Prestazione Energetica
- 09) Domanda di accesso atti edilizi