

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1309/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

Custode: **avv. Noemi Topino**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Settala (MI)

Via Carlo Marx, 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Settala (MI) via Carlo Marx n. 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economica]

Dati Catastali: foglio 18, particella 378, subalterno 4

Corpo B

Beni in: Settala (MI) via Carlo Marx n. 14

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 18, particella 177, subalterno 5

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 98.000,00

da occupato: € 78.400,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO	6
4. PROVENIENZA	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	7
6. CONDOMINIO	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	9
8. CONSISTENZA	10
9. STIMA	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	13
13. ALLEGATI	13



LOTTO 001

(Appartamento con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Settala (MI) via Carlo Marx, 14 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis e Omissis coniugati in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) come segue: (all. 1)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 18 part. 378 sub. 4**

dati classamento: Categoria A3, Classe 4, consistenza vani 5, Superficie catastale totale 77,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75,00 mq., rendita € 309,87.

Indirizzo: Via Carlo Marx 14.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 10/06/2016 protocollo n. MI0283738 in atti dal 10/06/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 90938.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Voltura d'ufficio del 29/06/1998 protocollo n. mi0588082 in atti dal 09/07/2009 istanza 210631/09 (n. 57662.1/2009) variazione toponomastica del 01/09/2011 protocollo n. MI1042379 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 474726.1/2011);
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento del 26/03/1968 in atti dal 20/12/1999 FIN 98-99 (n. 999.1/1968);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: vano scala, pianerottolo comune e proprietà di terzi, cortile per i restanti lati;

Della cantina: proprietà di terzi, cortile comune per due lati, corridoio comune.

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

Nessuna



CORPO: B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Settala (MI) via Carlo Marx, 14, box al piano terra.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis e Omissis coniugati in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Settala (MI) come segue: (all.2)

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 18 part. 177 sub. 5**

dati classamento: Categoria C6, Classe 2, consistenza mq. 13, Superficie catastale totale 13,00 mq, rendita € 36,26.

Indirizzo: Via Carlo Marx 14.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 10/06/2016 protocollo n. MI0283738 in atti dal 10/06/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 90938.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento del 23/09/1971 in atti dal 20/12/1999 FIN 98-99 (n. 9999.2/1971);
- Impianto meccanografico del 18/04/1989.

1.4 Coerenze (come da atto di acquisto)

Del box: mappale 173, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi.

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 Settala (MI)

Fascia/zona: 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: Sono presenti tutti i servizi.



Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus n. Z409, Z411.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paullese.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale costruita negli anni 60. Le unità abitative si trovano in un contesto residenziale costituito da edifici unifamiliari. Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne comuni, è da considerarsi buono. L'edificio di quattro piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e mattoni;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato, entrando nella zona cantine la porta in fondo a sinistra.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.4):

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in marmette in tutti gli ambienti, ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice; zanzariere (da verificare le condizioni); tap-parelle in pvc;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con caldaia a gas metano posizionata nella cucina, termosifoni e termo arredo in bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia autonoma posizionata nella cucina;
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;



- condizioni generali dell'appartamento: in ordine.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: ceramica;
- altezza dei locali: fino a m. 1.90 circa;
- pareti e plafone: intonaco.

CORPO B

Box (all.5):

- pareti: intonaco
- pavimenti: battuto di cemento.
- porta d'accesso: Basculante in alluminio.
- condizioni: in ordine.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Settala in posizione centrale, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali con presenza prevalentemente di costruzioni a bassa intensità edificativa.

2.5. Certificazioni energetiche (all.6):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1521000016910 del 14/12/2010 scaduto il 14/12/2020 per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo libero, effettuato in data 22/04/2022 e in data 11/05/2022 con il custode giudiziario avv. Noemi Topino, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'intervento del fabbro.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.7)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa.



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 20/01/2011

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 20/01/2011

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio Dott. _____ in data 20/01/2011 rep nn. 159089/6427, trascritto a Milano 2 in data 08/02/2011 ai nn. 13926/8285.

A/c Omissis e Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- o Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis e Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio _____ di Melegnano in data 29/06/1998 rep.31 107, trascritto a Milano 2 il 03/07/1998 ai nn.53396/38750 da potere di Omissis e Omissis.

Nota:

Atto tra vivi nn.160262/95377 del 29/12/2010 derivante da compravendita del 17/12/2010 Notaio _____ di Melegnano numero di repertorio 68019/41935. In rettifica della formalità trascritta il 03/07/1998 ai nn.53396/38750 atto tra vivi compravendita per errata indicazione del subalterno della particella 378 che viene corretto in sub. 4.

- o Con atto a rogito Notaio Dott. _____ in data 20/01/2011 rep nn. 159089/6427, trascritto a Milano 2 in data 08/02/2011 ai nn. 13926/8285 i Sig.ri Omissis e Omissis hanno venduto ai sig.ri Omissis e Omissis il bene oggetto di procedura.

(all.8)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____ Notaio in Corleone (PA) alla data del 27/12/2021, 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) alla data del 19/08/2022 si evince **(all.9)**:

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

- o **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- o **Misure Penali**

Nessuna

- o **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- o **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- o **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 08/02/2011 ai nn. 13927/2747 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio in data 20/01/2011 rep. 159090/6428

a favore di con sede in

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 212.400,00 di cui € 141.600,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

o **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/11/2021 rep. 17549 trascritto il 09/12/2021 ai nn. 174708/119113 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Grava sui beni oggetto di procedura

o **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio con sede in Monza che ha fornito le informazioni che seguono (**all.10**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 125

(abitazione cantina e box insieme)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2021/2022: € 850,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.600,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: non risultano spese straordinarie deliberate.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute

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 e spese di riscaldamento 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

Non accessibile.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Settala (MI) in Ambiti residenziali - Insiemi Urbani Residenziali Unitari 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

In data 07/04/2022 la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile di via Carlo Marx 14. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha contattato la sottoscritta in data 13/04/2022, comunicando che non è possibile ricercare gli atti di fabbrica perché le pratiche edilizie non sono digitalizzate.

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

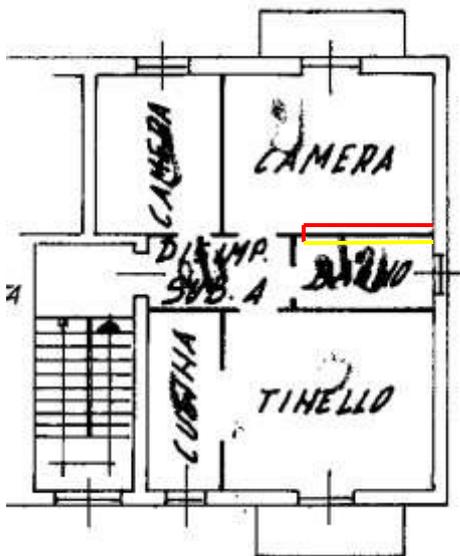
In data 07/04/2022 la sottoscritta eseguiva l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile di via Carlo Marx 14. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha contattato la sottoscritta in data 13/04/2022, comunicando che non è possibile ricercare gli atti di fabbrica perché le pratiche edilizie non sono digitalizzate.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un leggero ampliamento del bagno di circa 0.30 cm. La sottoscritta non avendo visionato il fascicolo edilizio, ha verificato in altri appartamenti dello stabile che tale spostamento non è presente.

Legenda:

Porzione costruita —
 Porzione demolita —



Sono sanabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria, opere edilizie per ripristino stato originario.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista



e varie al momento non quantificabili).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 26/03/1968.

Le difformità consistono in:

1. lieve ampliamento del bagno di circa 0.30 cm.

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA

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 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) come segue:

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	75,75	100%	75,75
Balconi	Mq.	6,18	30%	1,85
Cantina	Mq.	4,68	25%	1,17
Totale		86,61		78,77

Destinazione	U.M	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Box	Mq.	13,00	100%	13,00
Totale		13,00		13,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluyente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



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 2021
– zona B1 – Centro

Quotazioni:

Appartamenti da € 1.000,00 a € 1.200,00

Box da € 700,00 a € 1.000,00

TeMA MILANO

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Settala

Zona: Centro

Valore di compravendita prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

Box prezzo min. 14.000,00/16.500,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2022

Comune: Settala

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.148,00 / prezzo max. 1.519,00 (Euro/mq)

Box prezzo min. 610,00 / prezzo max. 975,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione agosto 2022

Località	Tipologia	Superficie mq	Prezzo totale	Prezzo unitario
Settala, via G. Garibaldi, 1	Appartamento - p. 1	70,00	€ 98.000	€/mq 1.400
Settala, Caleppio	Appartamento - p. 2	80,00	€ 113.000	€/mq 1.400



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	78,8	€ 1.200,00	€ 94.524,00

€ 94.524,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	13,0	a corpo	€ 12.000,00

€ 12.000,00

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 001	€ 106.524,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.326,20
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.700,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.600,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 97.897,80
arrotondato	€ 98.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 78.400,00
---	-------------

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 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 ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso



12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Nunzia Cacciola 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: 30/08/2022

l'Esperto Nominato
Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento
- 2) Visura storica box
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale appartamento
- 5) Planimetria catastale box
- 6) Certificazione energetica
- 7) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 8) Atto di acquisto
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Informazioni contabili condominio

