

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1068/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in MARCALLO con CASONE

Piazza Italia n. 55



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico - appartamento

Bene in Marcallo con Casone, Piazza Italia n. 55

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **6**, particella **229**, subalterno **716**.

Stato occupativo

Corpo U

al sopralluogo: LIBERO.

Contratti di locazione in essere

In attesa di risposta Agenzia Entrate.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00



LOTTO unico
(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Marcallo con Casone (MI), Piazza Italia n. 55, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e composto da soggiorno con angolo cottura, camera, cameretta, corridoio, bagno, un balcone oltre alla cantina posta al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della sig.ra [redacted] di stato civile libero al momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Marcallo con Casone come segue: (all. 1)

Intestato:

1) [redacted]

Proprietà per 1/1,

dati identificativi: **fg. 6 - part. 229 - sub. 716**

categoria: A/3

classe: 3

consistenza: 4 vani

superficie catastale totale 66 mq, totale escluse aree scoperte: 66 mq

Indirizzo: Piazza Italia n. 55 – piano 3-S1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento:

nord: cortile comune;

est: cortile comune ed altra unità immobiliare;

sud: pianerottolo comune ed altra unità immobiliare;

ovest: pianerottolo e scala comune.

della cantina:



nord: altra proprietà;
est: terrapieno;
sud: altra proprietà;
ovest: corridoio comune.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta correttamente identificato sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Marcallo con Casone.

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: chiesa, farmacia, municipio, campo sportivo, parco giochi comunale.

Principali collegamenti pubblici: di superficie ad una distanza di circa 100 m linea autobus 646.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'immobile in oggetto si trova al piano terzo di un fabbricato composto da 8 piani fuori terra (compreso piano terra e piano sottotetto) realizzato negli anni '60 dello scorso secolo.

- struttura: cemento armato;
- facciate: rivestite con mattoncini in clincker, intonaco, pietra;
- accesso: portone in alluminio anodizzato e vetro;
- ascensore: presente;
- portineria: NON presente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere (di cui una realizzata senza autorizzazione edilizia in seguito all'acquisto), servizio igienico, balconcino e cantina al piano S1.

Appartamento:

- esposizione: est;



- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad h 2,00 m e nell'angolo cottura fino ad h 1,50 m;
- pavimenti: palladiana di marmo: tutto l'appartamento ad esclusione del servizio igienico.
- pavimenti: piastrelle in ceramica, ubicazione: servizio igienico;
- infissi esterni: PVC;
- oscuranti: persiane avvolgibili in PVC;
- accesso: porta NON Blindata;
- porte interne: a battente in legno laminato e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza interna circa 3,00 m;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Marcallo con Casone, al limite della provincia ovest di Milano, direzione Novara, ad una distanza di circa 35 km dal centro del capoluogo lombardo. Si trova nel centro storico del comune, in una zona commerciale e vicina Al municipio ed ai principali servizi.

2.5. Certificazioni energetiche

Presente Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 29 dicembre 2025, classe energetica rilevata "D", 106,61 kWh/mqa. **(all. 3)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciata dal Comune di Marcallo con Casone in data 18 luglio 1964, Pratica numero 21- Si veda **"all. 7 - edilizia"**.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/11/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato ed alla disponibilità della debitrice, si è rilevato che l'immobile è libero sia da persone che da cose.



3.2. Esistenza contratti di locazione

In attesa di risposta dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuale proprietà

- dal 20/04/2007 ad oggi

Piena Proprietà per l'intera quota di 1/1

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Nunzia GIACALONE in data 20/04/2007, rep. nn. 255626/36828, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 30/04/2007 ai nn. reg. part. 5730 reg. gen. 10252.

4.2 Ante ventennio

- "ante ventennio" fino al 30/04/2007

Per il diritto di usufrutto per la quota di 3/9;

Per la quota di 1/9 di nuda proprietà e di 2/9 di piena proprietà;

Per la quota di 1/9 di nuda proprietà e di 2/9 di piena proprietà;

Per la quota di 1/9 di nuda proprietà e di 2/9 di piena proprietà;

in forza di titoli ante ventennio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Alessandro CABIZZA, alla data del 28/12/2020, 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. 5)**) alla data del 21/12/2021 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: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/04/2007 ai nn. reg. gen. 10253 reg. part. 2486 derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio Nunzia Giacalone (Novara) in data 20/04/2007 n. rep. 255627/36829,

a favore di: Unicredit Banca S.P.A. con sede in Bologna (BO), C.F. 12931320159,

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale, durata anni 30.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Marcallo con Casone (MI) identificato al Foglio 6 – p.lla 229 – sub. 716, abitazione di tipo economico A/3 sito in Piazza Italia n. 55, Piano 3-S1.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/10/2020 rep. 12586 trascritto il 25/11/2020 ai nn. reg. gen. 18311 reg. part. 12035,

in favore: CONDOMINIO LUX, con sede in Marcallo con Masone (MI), CF. 86008570151,

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del bene sito nel Comune di Marcallo con Casone (MI) identificato al Foglio 6 – p.lla 229 – sub. 716, abitazione di tipo economico A/3 sito in Piazza Italia n. 55, Piano 3.



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nella trascrizione del pignoramento non è riportato il piano S1 (cantina).

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da "STUDIO CRUCCU s.r.l." con sede in Saronno (VA), Via A. Ramazzotti n. 43, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,54/1000.

Millesimi scala ascensore: 16,61/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.400,00 circa.

Spese condominiali dovute e riferite all'ultimo esercizio approvato 20-21 (dal 01/05/2020 al 30/04/2021) ammontano a **1.534,33**.

Spese dovute per esercizio corrente 21-22 (dal 01/05/21 al 30/04/22) ammontano a **1.384,13**.

Non sono state deliberate spese straordinarie né ce ne sono in corso.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo. Il fabbricato è dotato di impianto ascensore. Sono però presenti due gradini tra il piano strada e la quota dell'androne comune (livello ascensore). Si ritiene che possano essere superati tramite la installazione di piccole rampe per un costo complessivo di circa € 1.200,00.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data anteriore al 1967, in forza di "Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili" del 1963.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta fa parte del "centro storico", zona in cui sono consentite "opere di ristrutturazione edilizia" o "demolizione e ricostruzione".



L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.

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

Di seguito si elencano le pratiche edilizie che si sono susseguite in riferimento all'immobile oggetto della presente procedura:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Marcallo con Casone in data 02 aprile 1963, Pratica numero 21, per la costruzione dell'intero fabbricato composto da 7 piani ad uso abitazione più la mansarda. Presente "Autorizzazione di Abitabilità" rilasciato dal Comune di Marcallo con Casone in data 18 luglio 1964, Pratica numero 21.
- D.I.A. Pratica 70/99 Protocollo 3463 del 14 maggio 1999 per il rifacimento di canna fumaria interna al fabbricato.

7.2 Conformità edilizia e catastale

Confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo del 30/11/21, si è potuto rilevare che la distribuzione degli spazi interni è stata modificata senza autorizzazione edilizia.

Queste le modifiche riscontrate:

- Ampliamento vano cucina a discapito dell'originario soggiorno al posto del quale è stata creata una cameretta.

Per i suddetti motivi, si può dichiarare che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

Anche la planimetria catastale non è stata aggiornata, risulta conforme al titolo autorizzativo del 1963. Per cui l'immobile NON risulta regolare dal punto di vista catastale.

7.3 Regolarizzazione edilizia e catastale

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione al Comune di Marcallo con Casone di C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite e di aggiornamento della planimetria catastale presso il servizio territorio dell'Agenzia delle Entrate tramite presentazione di documento DOCF.

I costi della regolarizzazione si aggirano intorno ai **2.500,00 €** di cui:

- 1.000,00 € per la sanzione amministrativa;
- 1.000,00 € per il tecnico incaricato;
- 500,00 € per accatastamento.

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.	65,0	100%	65,0
balconi	mq.	4,7	30%	1,4
		65,0		66,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1° semestre 2021

Provincia: Milano

Comune: Marcallo con Casone

Fascia/Zona: Centrale / CENTRO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq).

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	66,4	€ 800,00	€ 53.120,00
				€ 53.120,00

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	€ 53.120,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.656,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute	-€ 2.918,46
<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 45.045,54
arrotondato	€ 45.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Si omette.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato



CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 07 febbraio 2022

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) APE.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Situazione oneri condominiali.
- 7) Edilizia.

