

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Allegato 9 – Copia privacy Lotto 1

R.G. 830/2022

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Senago (MI) via G. Marconi 53



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Senago (MI) via G. Marconi 53

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 117, subalterno 702

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano registrati contratti in essere.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 17.800,00**

da occupato: **€ 15.100,00**

LOTTO 1.

(Abitazione e cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Senago (MI) via G. Marconi 53, appartamento posto al piano terra di due locali oltre servizi con terrazzo e con cantina di pertinenza al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nato in _____ il _____, C.f.:

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Senago (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

_____, proprietà 1/1

dati identificativi: **Foglio 9, particella 117, subalterno 702**

dati classamento: Categoria A3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Superficie catastale 49 mq.
(escluse le aree scoperte 44 mq.), Rendita Euro 240,15

indirizzo: via G. Marconi 53 – Senago (MI); piano T-S1

Dati derivanti da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/10/2008 Pratica n. MI0827478 in atti dal 15/10/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.68716.1/2008)
- DIVISIONE del 15/11/2007 Pratica n. MI0987658 in atti dal 15/11/2007 DIVISIONE (n. 79627.1/2007)

Annotazioni:

- classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune I602 - Foglio 9 - Particella 117

Unità immobiliare che ha originato la precedente (Foglio 9, Particella 117, Subalterno 3)

- VARIAZIONE del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 // - 00/00/00// P.TA (n.D09165.1/1999)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- CLASSAMENTO del 12/04/1991 in atti dal 18/10/1999 FINALIZZATO 98/99 (n. 2131.1/1991)
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

1.4 Coerenze (da nord).

Dell'appartamento:

mappale 116, mappale 114, proprietà di terzi, via G. Marconi;

Del vano cantina:

passaggio comune, rampa comune, proprietà di terzi, passaggio comune;

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.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere CASTELLETO a Senago (MI, comune posto a nord del centro cittadino.

Fascia/zona: periferica.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

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

Servizi offerti dalla zona: Strutture sanitarie (Ospedale di Garbagnate M.) (buono), Scuole (ottimo), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (discreto); edifici di culto (buono); centri sportivi (discreto); servizi di prima necessità (discreto).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. z111 – z114 – z130 – z251 – P4 (autobus) entro 600 m.; Stazione FS di Paderno Dugnano a 1,5 km..

Collegamento alla rete autostradale: in prossimità del raccordo tangenziale A52.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 3 piani fuori terra e uno interrato costruito ante 1967.

L'immobile, così come si presenta allo stato attuale, è stato oggetto di frazionamento dell'unità originaria con pratica edilizia del 2005.

- struttura: in c.a.; copertura a doppia falda.
- facciate: intonaco tinteggiato color marrone; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale su strada: portoncino in alluminio e vetro;
- condizioni generali dello stabile: scarse; facciate con segni evidenti di infiltrazioni.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano terra.

Cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Appartamento.

- esposizione: doppia verso est e verso ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate o rivestite con tappezzeria, in ceramica nel bagno fino ad un'altezza di circa 2,00 m.; presenza diffusa di muffe nel soggiorno/angolo cottura e nella camera;
- pavimenti: in marmette; in ceramica in bagno; in battuto di cemento sul terrazzo;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera doppia; avvolgibili in pvc e sbarre in ferro di sicurezza;
- porta d'accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia; non funzionante;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: elementi radianti in alluminio; autonomo ma non funzionante;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e doccia;
- altezza dei locali: circa 3.50 m.;

- condizioni generali dell'appartamento: condizioni pessime, luoghi decisamente insalubri; si segnala la presenza di muffe diffuse. Le infiltrazioni, ben visibili sulle facciate dell'edificio, possono essere risolte solo con interventi estesi di manutenzione straordinaria.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: al rustico;
- plafone: al rustico;
- condizioni generali del solaio: condizioni sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Sul sito del CENED non è stata rinvenuta alcuna certificazione APE in corso di validità.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas, ad esclusione di quanto reperito nel fascicolo edilizio.

Da normalizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/05/2023, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dal debitore esecutato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. 2 di Milano, allo stato attuale non risultano contratti di locazione in essere (Allegato 4).

4 PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

, piena proprietà per la quota di 1/1.
in forza di atto di compravendita a cura del notaio di in data
, numero di repertorio trascritto a Milano 2 in , ai
numeri

Nota:

Nell'atto di compravendita la descrizione dell'immobile è errata, in quanto si riferisce allo stato precedente al frazionamento in due unità.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Precedentemente i beni erano di proprietà di:

- Dal 28/10/2004 al 27/01/2011:
piena proprietà per la quota di 1/2
, piena proprietà per la quota di 1/2

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data _____
repertorio n. _____, trascritto a Milano 2 in data _____ ai numeri _____

- Dal 04/05/1999 al 28/10/2004:

_____ piena proprietà per la quota di 1/1
in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in
data _____ repertorio n. _____, trascritto a Milano 2 in data _____ ai numeri _____

- In data _____ al repertorio n. _____ è stato emesso dall'Ufficio del Registro Atto per
causa di morte – Certificato di denunciata successione, trascritto a Milano 2 in data _____
ai numeri _____ a favore di _____ e _____ per la quota di
piena proprietà di 1/2 ciascuno, contro _____ (piena proprietà 1/1), deceduta in
data _____.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 6)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma del dott. _____, notaio in
alla data del 01/09/2022, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle
verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –
Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza
restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 6) alla data del 09/05/2023 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
 - Misure penali:
Nessuna
 - Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite ecc. ...:
Nessuna
 - Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuna
- Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/09/2011 a
cura del notaio _____ di _____ numero di repertorio _____, trascritto a
Milano 2 in data _____ ai numeri _____, a carico di _____ per la quota di
1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

- **Pignoramenti.**

Pignoramento del 01/07/2022 numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data _____
, ai numeri _____, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto
di piena proprietà, in favore di _____

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato dal dott. _____ con Studio affiliato a _____, con sede in _____ che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 7):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 51,00

6.1 Spese di gestione condominiale.

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2022/2023, e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 850 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2021/2022 - saldo a debito Euro 2.065,00 circa
 - consuntivo gestione ordinaria 2022/2023 - saldo a debito Euro 850,00 circa
- Cause in corso: nessuna.
- Regolamento condominiale non presente.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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.

Nessuna.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

No. Adattabile con opere murarie (vedi progetto presentato in Comune).

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione dell'edificio è iniziata anteriormente al 1967, come asserito nell'atto di provenienza.

Non è stato possibile reperire in comune le pratiche edilizie originarie.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Senago in zona denominata Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale di bassa densità (art. 24-26 NTA).

L'immobile risulta sottoposto al vincolo legato alla Fascia di rispetto dei pozzi idrici – 200 m..

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Senago (Allegato 8)

Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche depositate presso gli uffici preposti del Comune di Senago:

- Numero pratica: Prot. n. del
Intestazione:
Tipo pratica: Pratica Edilizia
Per lavori: frazionamento e cambio d'uso
Oggetto: realizzazione di due unità abitative
Richiesta agibilità del , Prot. n.

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite, non trovano del tutto corrispondenza ai luoghi oggetto di sopralluogo.

Sul retro, in corrispondenza dell'uscita sul terrazzo, è stata realizzata una tettoia in vetroresina ondulata su struttura in ferro.

Le aperture relative al fronte strada ed al retro osservate durante il sopralluogo sono nettamente più piccole rispetto a quelle dichiarate sulle pratiche edilizie.

Vanno riverificati i rapporti aeroilluminanti.

Nelle pratiche edilizie visionate non c'è alcun riscontro alla domanda di agibilità presentata in data .

Regolarizzabili mediante:

Per la regolarizzazione è necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una pratica in sanatoria i cui costi indicativamente, escluse eventuali opere, a parte la rimozione e lo smaltimento della tettoia, sarebbero i seguenti:

Sanzione in sanatoria: € 1.000,00 circa

Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa

Opere per rimozione e smaltimento tettoia: € 500,00 circa

Oneri Totali: € 3.000,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti, nonché i costi di bonifica dei luoghi ritenuti insalubri per la copiosa ed estesa presenza di muffe, non quantificabili in questa sede per l'impossibilità di condurre indagini invasive.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi corrisponde alla pianta catastale eccetto che per le dimensioni delle aperture.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza esatta delle piante catastali.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente.

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento piante catastali € 400,00

- Tributi € 350,00

Oneri Totali: € 750,00 circa.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	43,65	100%	43,65
terrazzo	15,35	25%	3,83
cantina	8,00	20%	1,60
	67,00		49,08
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

Fonti:

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2022 – zona D1 – Senago – periferica
 - quotazioni da Euro 1.100 a Euro 1.650 al mq. per le abitazioni di tipo civile in stato normale
- Requot
Periodo: 2023, Senago – zona periferica
 - valore di compravendita prezzo min. € 481 / prezzo max. € 553 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2023, Senago – zona periferica
valore di compravendita stabili di 2° fascia prezzo min. € 939 / prezzo max. € 1.094 (Euro/mq)
- Altre fonti:
 - Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.300/ prezzo max. € 1.800 (Euro/mq) (immobili in zona)
 - Aste giudiziarie
Periodo: 2022, (immobili nella stessa zona)
valore di compravendita prezzo min. € 1.200/ prezzo max. € 1.600 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

Tenendo conto di quanto esposto sin ora, e soprattutto delle condizioni in cui si trova l'immobile (insalubrità degli ambienti, assenza di riscaldamento...), si attribuisce il seguente valore:

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con solaio	A3	49,00	500,00	24.500,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	24.500,00

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- Sul valore stimato complessivo del bene:

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	24.500,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	1.225,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.750,00
Spese condominiali insolte nel biennio (arrotondate)	1.700,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	17.800,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	15.100,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.

Il sottoscritto architetto 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 tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 18/08/2023

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Verifica contratti di locazione.
5. Atto di provenienza.
6. Ispezioni ipotecarie.
7. Resoconto amministratore.
8. Pratiche edilizie reperite.