

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1030/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

Custode Giudiziario: **avv. Giovanni Rosati**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento con cantina in Gorgonzola via
Cristoforo Colombo, 7 (già civico 1), p. 1-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Gorgonzola via Cristoforo Colombo 7 (già civico 1)

Categoria: A3 [appartamento economico]

Dati Catastali: foglio 7, particella 131, subalterno 6

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da ex convivente dell'esecutato e figli

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 143.000,00

da occupato: non ricorre

LOTTO 001**(appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

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

In Comune di Gorgonzola in via Cristoforo Colombo n. 7 (già civico 1, ancora presente vicino portoncino di ingresso) unità immobiliare ad uso residenziale posto al piano primo composto da ingresso da cui si accede al soggiorno con angolo cottura; disimpegno da cui si accede a due camere (di cui un con bagno personale) e un bagno; sono presenti tre balconi, uno piccolo di servizio alla zona cottura, uno medio nella camera senza bagno e uno più grande che risulta chiuso da veranda nella camera con bagno interno. Vi è poi la cantina ubicata al piano seminterrato. Si segnala che sono state eseguite delle modifiche interne difformi rispetto a quanto denunciato in comune che hanno riguardato l'abbattimento di una parete in zona ingresso/soggiorno, e la chiusura del balcone a veranda, non sanabile. La superficie commerciale misura 103,00 m², computando i balconi al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **ESECUTATO** nato a LUOGO il DATA CF: [REDACTED] al momento dell'acquisto celibe; proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: **Gorgonzola**

Intestati: **ESECUTATO** Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 7 part. 131 sub. 6**

dati classamento: cat. A/3 classe 4 consistenza 6 vani sup. cat. 102 m² sup. cat. Senza aree scoperte 98 m² R.C. 557,77

Indirizzo: VIA C. COLOMBO n. 7 Piano S1 - 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2018 - Pratica n. [REDACTED] in atti dal 19/06/2018 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED]/2018)

1.4. Coerenze**corpo A**

dell'appartamento: altra U.I.U., parti comuni e altra U.I.U.; cortile comune; altra U.I.U.; via Cristoforo Colombo;

della cantina: passaggio comune; passaggio comune.; altra U.I.U.; 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 Gorgonzola

Fascia/zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

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: supermercato (ottimo), cinema (sufficiente), farmacie (ottimo), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (discreto), carabinieri (discreto), scuola materna (discreto), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (sufficiente), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (discreto).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 450 m e a 1,1 km M2 Gorgonzola

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,7 Km svincolo Pozzuolo Martesana A58

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre al piano interrato costruito all'inizio degli anni Sessanta del Novecento (1964).

- struttura: cemento armato;
- facciate: rivestite in klinker;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con soletta rampante;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico con ottime finiture, posta ai piano primo, composto da ingresso da cui si accede al soggiorno con angolo cottura; disimpegno da cui si accede a due camere (di cui un con bagno personale) e un bagno; sono presenti tre balconi, uno piccolo di servizio alla zona cottura, uno medio nella camera senza bagno e uno più grande che risulta chiuso da veranda nella camera con bagno interno. Vi è poi la cantina ubicata al piano seminterrato. Si segnala che sono state eseguite delle modifiche interne difformi rispetto a quanto denunciato in comune che hanno riguardato l'abbattimento di una parete in zona ingresso/soggiorno, e la chiusura del balcone a veranda, non sanabile.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno con la doccia fino ad h 2,25 m, nel bagno con la vasca fino ad h,2,00 m ed in cucina fino ad h 2,15 m;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio e vetri doppi, avvolgibili in PVC.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in laminato (bagni e cameretta a scrigno; disimpegno a battente, camera matrimoniale a libro);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in balcone;
- servizio igienico: uno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; l'altro con la doccia al posto della vasca;
- impianto di condizionamento: presente, si considera solo predisposizione;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: tinteggiate.

2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Gorgonzola si trova ad est di Milano. L'immobile si trova alla periferia Ovest del Comune, non molto lontano dal centro. La zona è ben dotata di tutti i servizi principali e soprattutto non è distante dalla metropolitana.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. [REDACTED]/13 del 02/12/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 177,37 kWh/m²a.

Risulta scaduto da dicembre 2023.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 8/02/2024 alle ore 10,30 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'attuale occupante ex convivente dell'esecutato che ha dichiarato di occuparli con i figli.

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO- proprietà per la quota di 1/1 dal 07/10/2016

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. ██████████ in data 07/10/2016 rep nn. ██████████ trascritto a Milano 2 in data 12/10/2016 ai nn. ██████████

A/c del Sig. TIZIO nata a Gorgonzola il 26/11/1965

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████ nato a Gorgonzola il 07/08/1930 per acquisto con atto in autentica Notaio ██████████ di Milano in data 05/10/1964 rep. ██████████ trascritto a Milano 3 il 20/11/1964 ai nn. ██████████
- Per successione legale in morte di ██████████ deceduto in data 30/01/2016 giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Gorgonzola n. ██████████ del 27/05/2016 trascritto a Milano 2 il 13/07/2016 ai nn. ██████████ con la quale ██████████ riceve dal de cuius la complessiva quota di 1/1 del bene oggetto di procedura
- Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio di Milano 2 il 12/10/2016 al n. ██████████

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 19/12/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

- **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 a garanzia di mutuo fondiario nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 09/02/2021 ai nn. [REDACTED] derivante decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] C.f.

contro Esecutato

Importo ipoteca € 100.000 di cui € 83.166,86 di capitale.....

Grava su bene staggito

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18/01/2022 n. [REDACTED] trascritto il 28/03/2022 ai nn. [REDACTED] contro ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Pignoramento del 13/10/2023 n. [REDACTED] trascritto il 18/12/2023 ai nn. [REDACTED] contro ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio [REDACTED] con sede in Cernusco sul Naviglio - MI che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: millesimi 33,60 su 1.000,00 millesimi totali

Millesimi di riscaldamento: millesimi 34,00 su 1.000,00 millesimi totali.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/05/2022-30/04/2023: € 3.350,17

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
€ 2.637,43

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 28/06/2023 per nuovo impianto videocitofono gravanti sull'immobile per € **384,59**

Cause in corso: non presenti

Eventuali problematiche strutturali: non presenti

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

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 azionato da vigente PGT del Comune di Gorgonzola in "Ambito di tessuto urbano consolidato" 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:

vincolo idrogeologico: area P1/L: pericolosità bassa, piena rara

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

- Nulla Osta n. [REDACTED] del 4/12/1962
- Nulla Osta per variante alla [REDACTED] n. [REDACTED] del 4/01/1963 con successiva variazione alla variante del 21/01/1963
- Autorizzazione di Abitabilità del 27/08/1964
- CILA del 26/01/2017 n. [REDACTED]

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non** conforme.

Gli abusi consistono in modifiche interne non conformi alla CILA depositata in quanto una parete, probabilmente prevista per ovviare a carenza nei Rapporti Aero Illuminanti, non è stata realizzata; inoltre non è segnalata in pratica la veranda che chiude un balcone.

Sono sanabili mediante:

rimessa in pristino come da CILA, in quanto la situazione attuale non è sanabile per mancata verifica di RAI; inoltre la veranda non è sanabile per aumento di volumetria non disponibile.

Costi stimati: **6.000,00 €**

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non** conforme.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione interna come da punto precedente sono regolarizzabili mediante:

aggiornamento planimetria

Costi stimati: **500,00 €** (compreso bolli 100,00 € in quanto vanno presentate due schede, una per appartamento e una per cantina)

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	97,91	100%	97,91
balcone	mq	12,13	30%	3,64
cantina	mq	7,02	25%	1,76
		117,06		103,30
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		103,00

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) – 1° semestre 2023

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Gorgonzola

Fascia/Zona: Periferica/VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

Valore mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

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

Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2024

Zona: Semiperiferia: VILLA POMPEA, PADANA, CASCINA ANTONIETTA, TICINO

valore di compravendita prezzo min. 1.574 / prezzo max. 1.844 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 5,28 / prezzo max. 6,19 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

valore desunto da indagini con agenzie della zona: 1.500,00 €/m²

Si è fissato un valore di €/m² 1.550,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.398,75 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.709,00 € +0% = circa 1.709,00 €/m²) e del valore di mercato riscontrato (1.500,00 €/m²).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	103,00	€ 1.550,00	€ 159.650,00
Valore totale lotto				€ 159.650,00

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	€ 159.650,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.982,50
•	
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.000,00
•	
• Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 2.637,43
	TOTALE DA DECURTARE -€ 16.619,93
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 143.030,07
arrotondato	€ 143.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nulla di particolare

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 24/03/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale
- 5) Certificazione energetica
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Spese Condominiali
- 8) CILA
- 9) Valori di stima