

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 546/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA GABIELLA MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale sita in:
BUCCINASCO - via dei Mille n. 8



Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino
Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237
Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938
C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151
con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4
Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337.363629
e-mail: ala@fastwebnet.it
p.e.c. : ambrosino.3237@oamilano



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione dei beni.
3. Stato occupativo.
4. Provenienza.
5. Vincoli e oneri giuridici.
6. Debiti condominiali e altre informazioni.
7. Regolarità urbanistica - edilizia - catastale.
8. Consistenza.
9. Stima.
10. Giudizio congruità canone di locazione.
11. Giudizio di divisibilità.
12. Criticità da segnalare.

RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Corpo UNICO

Bene in **Buccinasco - via dei Mille, n. 8**, costituito da **APPARTAMENTO oltre VANO CANTINA** (trilocale e servizi) al piano secondo, composto da: **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, camera, bagno e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato - Categoria: A3 [abitazione di tipo economico].**

- Dati Catastali:

- Fg. 5, part. 70 - sub. 19 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4 vani - sup. cat. 62 mq. - rendita € 299,55 -

- Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dal debitore esecutato.

- Contratti di locazione in essere

Nessuno

- Unico proprietario

con 1/1 piena proprietà.

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Appartamento + vano cantina	Lotto unico	mq. 66	€ 145.500,00	€ 145.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- € 7.500,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- € 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- € 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- € 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 138.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 112.000,00



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di Buccinasco, via dei Mille, n. 8, consistente in appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, camera, bagno e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla **intera piena proprietà** dell'immobile di

1.3. Identificazione catastale secondo le attuali risultanze (all. C)

Intestazione:

identificazione:

- Fg. 5, part. 70 - sub. 19 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4 vani - sup. cat. 62 mq. - rendita €. 299,55 - comune di Buccinasco, via dei Mille n. 8, piano 2-S1;
dati derivanti da: variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze in contorno ed in senso orario

Dell'appartamento: vuoto su cortile comune, vano scala, corridoio comune di accesso, altra unità immobiliare;

del vano cantina: altra unità immobiliare per due lati, passaggio comune, proprietà, altra unità immobiliare.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di BUCCINASCO

Fascia/zona: centrale (laghetti) - di non recente formazione a vocazione residenziale con prevalenza di densità medio/alta, con tessuto quasi saturo e presenza nelle immediate vicinanze di servizi sanitari, sportivi e commerciali, oltre alla barriera autostradale e nel contorno più esteso di area a parco e laghetti.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 250 mt. dalla fermata del bus n. 321 (con destinazione MM1 Bisceglie).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2.000 mt. circa dall'accesso alla tangenziale Ovest e dalla SS 494 (Vigevanese).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. S dossier fotografico pose da 1 a 7)

Edificio costituito da sei piani fuori terra oltre al piano interrato adibito a cantine ed autorimesse, con accesso esterno pedonale e laterale carraio. Piano terra a negozi con volume in aggetto.

- **struttura:** travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- **facciate:** principali (fronte e lato) rivestite in piastrelle di terracotta, con zoccolatura e fronte negozi al piano terra in lastre di pietra (tipo Ceppo) Balconi in aggetto con balaustra in ferro;
- **accesso esterno:** portone pedonale in vetro e alluminio; portone carraio in ferro a vista;
- **accesso/androne:** pareti rifinite in lastre di marmo, pavimentazione in marmo (tipo Carrara), gradini in marmo (tipo Carrara bianco e grigio);
- **scale:** a rampe parallele rivestite in lastre di marmo (tipo Carrara) e pianerottoli in conci;
- **ascensore:** presente;
- **servizio di portineria:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile e delle parti comuni:** sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. C - all. S dossier fotografico pose da 8 a 18)

Unità immobiliare sita in Comune di Buccinasco, via dei Mille n. 8, consistente in **alloggio** (bilocale e servizi) posto al **piano secondo** (con ascensore), composto da **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, camera, bagno e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.**

Appartamento

- **altezza dei locali:** mt. 3,00 circa;
- **esposizione:** unico affaccio - nord/est;
- **porta di accesso:** blindata con pannello esterni in legno tipo noce;
- **infissi esterni:** in alluminio con vetro-camera e porta/balcone con inferrata di sicurezza;
- **sistema di oscuramento:** tapparelle avvolgibili in PVC;
- **porte interne:** tipo a battente in legno placcato a pannello pieno tipo noce;
- **pareti:** parte tinteggiate e parte in acrilico; piastrelle ceramiche (cm. 25x20) in bagno ad h. cm. 175 ed in cucina (cm. 20x20) ad h. mt. 1,70 circa;
- **pavimenti:** piastrelle in marmette (ingresso e locali) piastrelle in ceramica (bagno);
- **impianto citofonico:** presente (solo audio);
- **impianto elettrico:** sotto traccia di tecnologia remota;
- **impianto idrico:** sotto traccia, distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina);
- **impianto termico:** centralizzato con alimentazione a gas metano) distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti in ghisa a colonne, solo dotati di contabilizzatore, ma senza termo-valvole);
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da caldaietta a gas metano;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo arredo, w.c., bidet e box doccia in cristallo;
- **impianto di condizionamento:** non presente;

stato manutentivo: complessivamente **sufficiente** (finiture successive all'epoca di costruzione che presentano condizioni di manutenzione quasi sufficienti).



Cantina

- **porta d'accesso:** in legno grezzo;
- **pavimento:** in battuto di cemento;
- **pareti e plafone:** al rustico;
- **punto luce:** presente con presa esterna.

2.4. Certificazioni energetiche

L'unità immobiliare **NON RISULTA CENSITA AL CATASTO ENERGETICO** ed è quindi priva della attestazione di prestazione energetica APE di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo per la visione dei beni è avvenuto il 24/11/2021 ed in tale circostanza si è riscontrata la presenza del proprietario esecutato che ivi risiede.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

5.

Piena proprietà in forza dell'atto di acquisto in autentica del Notaio Allberto Villa di Milano (**all. R**) in data in data 11/04/2005 n. 66780/13937 di rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21/04/2005 ai nn. 57708/29641, da potere Malossi Adelmo Cristiano Innocenza.

5.1. Precedenti proprietà

Vedi certificazione notarile in atti.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22.10.2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica presso Agenzia delle Entrate (all. F), risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:**
nessuna (all. F).
- **Misure Penali:**
nessuna (all.F).
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**
nessuno (all. F).
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**
nessuna .
- **Eventuali note/osservazioni:**
nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26.04.2005 ai n.ri. 59139/13896: presso RR. II. di Milano 2^A, derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario della ditta "SOCIETA' ITALIANA DI CEMENTI S.p.A." (capitale € 170.000,00) con sede in Vicenza, iscritta al n. 60P67 Z6055, presso l'Ufficio Ipotecario di Vicenza, a cura della ditta "SOCIETA' ITALIANA DI CEMENTI S.p.A." (cod. fisc. 00204010243) con sede in Vicenza.

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 28.07.2021 ai n.ri. 113481/77448: presso RR. II. di Milano 2^A; verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 6310 del 27.04.2021, a cura del pignoratario Maiti Alfredo, nato a Melegnano (MI) il 10/10/1964, con sede in Buccinasco, fino alla concorrenza di € 8.793,70, oltre interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**
Nessuna.

- **Eventuali osservazioni**
Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (all. F) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio del Rag. Marco Miglionico con sede in Corsico, via L. Cadorna, 135, che ha fornito le informazioni seguenti:

- millesimi di proprietà: 24,920/1000 - millesimi di riscaldamento: 31,780/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si segnala che la gestione amministrativa va dal 01/maggio al 30/aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019-2020 (cons.)	€.	2.999,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020-2021 prev.)	€.	3.000,00
Totale spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€.	11.801,28
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora azionate al momento della perizia (conversione centrale termica):	€.	0,00
Morosità collettiva condominiale insolite alla data della perizia:		N. P.

N.B. Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni relative agli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite 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

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano secondo all'interno di un edificio dotato di impianto ascensore (ausilio non idoneo e dimensionato alle normative attuali) e quindi non essendo adatto al superamento di barriere e/o dislivelli, **NON CONSENTE VISIBILITA' ED ACCESSIBILITA'** in quanto necessita di adeguamenti per superamento di dislivello gradini ingresso (servoscala).

7. REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA - CATASTALE**7.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

L'unità immobiliare costituisce porzione di uno stabile edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967.

o **Regolarità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme all'assetto distributivo originariamente assentito così come rappresentato dalla planimetria catastale (all. C).

o **Attuale destinazione urbanistica:**

nel P.G.T. in vigore in "Ambito Residenziale consolidato - Bc (art. 27)", le cui prescrizioni sono riferite all'art. 27 delle N.T.A. PdR, per il quale si raccomanda una attenta lettura circa eventuali interventi da apportare in caso di modifiche e/o opere di particolare rilevanza (all. D).

7.2. Conformità catastale:

I dati e relativa planimetria (all. C), rappresentano il bene nell'attuale consistenza e distribuzione e pertanto si può considerare conforme

7.3. Costi stimati per regolarizzazione/adeguamento:

Nessuno



8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,00 ed una superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, muri d'ambito al 50%, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione <i>residenziale</i>	Superf. Lorda <i>mq.</i>	Coeff.	Sup. Commerc. <i>Mq.</i>	Esposiz.	Condizioni
Superficie residenziale	63,00	1	63,00	nord/est	sufficienti
Balcone	3,00	0,50	1,50	Nord/est	sufficienti
Cantina	4,50	0,33	1,50		sufficienti
Mq. totali	70,50		66,00		

9. STIMA**9.1. Criterio di stima:**

Il sottoscritto dopo aver espletato i necessari accertamenti tecnici, eseguito i rilevamenti di riscontro delle superfici, svolto in zona le più opportune indagini di mercato, tenendo in considerazione i sotto elencati elementi:

- l'ubicazione, con la posizione ed accessibilità;
- la data di costruzione e l'attuale stato di manutenzione;
- le caratteristiche strutturali ed architettoniche;
- le caratteristiche di impianti, accessori e finiture, dei beni;
- le superfici commerciali e la loro relativa destinazione d'uso;
- le condizioni di conformità ai parametri igienico/edilizi/urbanistici;
- gli eventuali oneri di regolarizzazione;
- gli eventuali oneri condominiali arretrati;

Assunte in zona tutte le informazioni relative all'andamento del mercato immobiliare e rilevati i valori medi tabellari e commerciali delle compravendite avvenute per gli immobili aventi caratteristiche tecniche-costruttive, di manutenzione e localizzazione assimilabili al bene descritto, nonché raffrontato questi dati con i parametri dei metodi automatici analitici tabellari di cui alle fonti elencate al paragrafo seguente. Raccolti tali dati, si sono potuti così analizzare e calcolare tutti gli elementi influenti intrinseci ed estrinseci al fine di determinare la stima ordinaria del valore attuale dell'immobile con il metodo parametrico, secondo una media sintetico-comparativa e pertanto il valore dei beni, così definito, può essere considerato il "più probabile valore di mercato" 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 e parametri estimativi

- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021;
- Ufficio Tecnico del Comune di Buccinasco.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
- TeMA 2° semestre 2020, edito dalla C.C.I.A.A. di Milano;
- Consulente immobiliare - quotazioni mercato immobiliare primavera 2021;
- Agenzie immobiliari locali;
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa 2020;
- Annunci immobiliari su internet (documentati e custoditi dallo scrivente).



9.3. Valutazione:

APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie lorda	Valore medio unitario al mq.	Valore complessivo	Valore intero
Residenziale	mq. 66	€. 2.204,45	€. 145.500,00	€. 145.500,00

Riepilogo

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto piena proprietà 1/1
Appartamento + vano cantina	Lotto unico	mq. 66	€. 145.000,00	€. 145.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 7.500,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio	- €. 0,00

PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 138.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 112.000,00

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 tenuto conto nella valutazione.

IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

In Buccinasco - via dei Mille, n. 8- unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO oltre VANO CANTINA** (bilocale e servizi) al piano secondo, composto da: **ingresso/disimpegno, cucina semi-abitabile, soggiorno, camera, bagn e balcone, oltre cantina di pertinenza al piano interrato** - Categoria: **A3 [abitazione di tipo economico]**, identificato come segue.

- Fg. 5, part. 70 - sub. 19 - cat. A/3 - cl. 3 - cons. 4 vani - sup. cat. 62 mq. - rendita €. 299,55 - (meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 324718 del 30/07/1997 - all. C)

- Coerenze a partire da nord

Dell'appartamento: vuoto su cortile comune, vano scala, corridoio comune di accesso, altra unità immobiliare;

del vano cantina: altra unità immobiliare per due lati, passaggio comune, proprietà, altra unità immobiliare.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non sussiste un canone formale.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Indivisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



La presente perizia estimativa è svolta, comunque, con le seguenti riserve ed osservazioni:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, anche strutturali e/o del sottosuolo, anche se citati nei documenti disponibili, non rilevabili e/o confermabili con semplici sopralluoghi esterni e rilievi non strumentali. Tra i vizi e difetti occulti si devono intendere anche quelli relativi a materiali, depositi, rifiuti, inclusioni, inquinanti, lavorazioni, impianti, ecc. non rilevabili a vista ed evidenti;
- sulla assoluta esattezza dei dati dell'unità immobiliare, si precisa che gli stessi, come già detto, sono stati rilevati dai documenti disponibili e verificati in loco. I dati dimensionali citati sono stati utilizzati dal sottoscritto per le verifiche parametriche di ogni tipo;
- i valori assegnati si devono intendere comunque a corpo, per gli immobili così come visti;
- per quanto riguarda la conformità normativa (statica, sicurezza, sanitaria, smaltimenti, spese, costi, diritti reali, servitù, trascrizioni, ecc.) si è fatto riferimento ai documenti esistenti, da cui non emergono fatti particolari.

La relazione si compone di n. 10 pagine oltre gli allegati ed è stata redatta in due copie di cui: una rimane agli atti dell'Esperto, una in formato digitale viene inviata telematicamente presso la Cancelleria della Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Milano, 23 dicembre 2021

Il perito
arch. Luigi Ambrosino

Allegati

- A - localizzazione provinciale;
- B - localizzazione satellitare;
- C - scheda planimetrica catastale in scala 1:200 con visura;
- D - estratto N.T.A. del P.G.T.;
- F - visura elenco sintetico formalità aggiornate;
- N1/N2 - attestati invio relazione;
- R - titolo di provenienza;
- S - Dossier fotografico (18 pose interno/esterno dei luoghi).

