

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1353/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Idamaria Chieffo**

Custode: **avv. Andrea Zoppi**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cambiago (MI)
Via XXV Aprile, 36 (diventato via Montello, 36)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Cambiagio (MI) via XXV Aprile n. 36 (diventato via Montello, 36)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economica]

Dati Catastali: foglio 1, particella 414, subalterno 6

Corpo B

Beni in: Cambiagio (MI) via XXV Aprile n. 36 (diventato via Montello, 36)

Categoria: C6 [garage]

Dati Catastali: foglio 1, particella 415, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

Corpo B: al sopralluogo occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 138.000,00

da occupato: € 110.400,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. STATO OCCUPATIVO.....	7
4. PROVENIENZA	7
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	9
8. CONSISTENZA	10
9. STIMA	10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	12
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 Cambiagio (MI) via Montello n. 36 (già via XXV Aprile n. 36) appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto 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 nato a Omissis CF: Omissis e Omissis nata a Omissis CF: Omissis coniugati in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 1 part. 414 sub. 6**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 5.5, Superficie catastale totale 100,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96,00 mq., rendita € 369,27.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile 36.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 21/10/2014 protocollo n. MI0527827 in atti dal 21/10/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 149508.1/2014);
- 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;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Osservazioni:

indirizzo catastale sbagliato o non aggiornato. L'immobile non è ubicato in via Venticinque Aprile 36, bensì in via Montello 36.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: spazio comune, appartamento distinto con il numero interno 11, area condominiale, pianerottolo e vano scala, e con appartamento individuato con il numero 9;

Della cantina: spazio comune, cantina n. 14, corridoio comune di accesso e cantina n. 5.

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 Cambiagio (MI) via Montello n. 36 (già via XXV Aprile n. 36), 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 nato a Omissis CF: Omissis e Omissis nata a Omissis CF: Omissis coniugati in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 1 part. 415 sub. 4**

dati classamento: Categoria C6, Classe 4, consistenza mq. 11, Superficie catastale totale 11,00 mq, rendita € 27,27.

Indirizzo: Via Venticinque Aprile 36.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 21/10/2014 protocollo n. MI0527827 in atti dal 21/10/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 149508.1/2014);
- 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;
- Rettifica di errori del 07/04/1976 in atti dal 27/10/1999 commessi nell'attribuzione della categoria e classe catastale. P. F. 98/99 (n. 20161.3/1976)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Osservazioni:

indirizzo catastale sbagliato o non aggiornato. L'immobile non è ubicato in via Venticinque Aprile 36, bensì in via Montello 36.

1.4 Coerenze (come da atto di acquisto)

Del box: area di manovra comune, box distinto con il n. 15, particella 269 e box individuato con il n. 13.

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 Cambiagio (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. Z310, Z312 e Z314.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: svincolo autostrada Torino - Venezia, strada S.P. 103 e S.S. 36.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale inserita in un complesso costruito negli anni 60. Le unità abitative sono all'interno di un giardino condominiale piantumato che garantisce al contesto tranquillità. Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne comuni, è da considerarsi buono. L'edificio di cinque 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: presente (solo per alcuni immobili), costruito successivamente all'esterno dell'edificio;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terzo, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi.

Un vano cantina al piano terra, entrando nella zona cantine la porta di fronte leggermente 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: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella cucina;
- pavimenti: in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice; zanzariere (in pessime condizioni); tapparelle in pvc;
- porta d'accesso: in legno;



- porte interne: in legno a scrigno e a battente;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria:
- servizio igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: da riordinare.

Cantina:

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

CORPO B

Box (all.5):

- pareti: intonaco
- pavimenti: ceramica.
- porta d'accesso: Basculante in alluminio.
- condizioni: in ordine.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cambiagio 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. 15044-000056/13 del 24/05/2013 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 183,07 kWh/m²a

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, effettuato il 16/03/2022 con il custode giudiziario, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. Omissis (conduttore).

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.7)

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

Atto registrato presso l'Ufficio UT Gorgonzola il 01/03/2017 al n. 974 serie 3T, stipulato il 15/02/2017, valevole fino al 14/02/2021, contratto oggetto di proroga fino al 14/02/2025. Canone euro 5.400,00 oltre iva e spese condominiali. Disdetta 3 mesi prima della scadenza, rinnovo di 4 anni a scadenza in mancanza di disdetta. **(all.8)**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 09/01/2007

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 09/01/2007

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio Dott. Antonio Caccia in data 09/01/2007 rep nn. 18426/1230, trascritto a Milano 2 in data 06/02/2007 ai nn. 18006/9185.

A/c Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nato a Omissis C.F.: Omissis e Omissis nato a Omissis C.F.: Omissis con atto di acquisto a rogito Notaio Grimaldi Nicola di Cernusco sul Naviglio in data 12/05/1997 rep.3897, trascritto a Milano 2 il 28/05/1997 ai nn.37782/27744.
- Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso dal Notaio Arturo Brienza di Milano in data 16/10/2001 rep. 28416, trascritto Milano 2 il 18/10/2001 ai nn.111684/70318 il sig. Omissis ha venduto alla sig.ra Omissis la quota di 1/2 il bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio Dott. Antonio Caccia in data 09/01/2007 rep nn. 18426/1230, trascritto a Milano 2 in data 06/02/2007 ai nn. 18006/9185 la Sig.ra Omissis ha venduto ai sig.ri Omissis e Omissis il bene oggetto di procedura.

(all.9)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 10/01/2022, 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 20/05/2022 si evince **(all.10):**

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 06/02/2007 ai nn. 18007/4317 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio Antonio Caccia in data 09/01/2007 rep. 18427/1231

a favore di Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo c.f. 00218400166

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/11/2021 rep. 20633 trascritto il 30/12/2021 ai nn. 188461/128596 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo (BG) c.f. 00218400166

Grava sui beni oggetto di procedura

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio GestionImmobiliari Lombarde S.r.l. con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all.11)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 65

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile preventivo 2020/2021: € 2.150,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.200,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: non risultano spese straordinarie deliberate, l'amministratore comunica alla sottoscritta: "Nel verbale del



28/10/2021 è stata approvata l'analisi energetica e/o diagnosi sismica e/o attività progettuali e/o prove/analisi in situ propedeutiche alla realizzazione dei lavori straordinari per l'importo di € 500,00 a unità immobiliare, che verrà incluso nell'offerta definitiva se i lavori venissero approvati (rata non ancora emessa). Inoltre l'amministratore di condominio segnala che l'appartamento in oggetto non usufruisce dell'ascensore, qualora il futuro aggiudicatario volesse utilizzarlo dovrà attivarsi per quantificare i costi".

Cause in corso: l'amministratore comunica alla sottoscritta: "E' in corso un 702bis contro l'amministrazione precedente che non ha chiuso il rendiconto della gestione 2019 e non ha consegnato alcuna documentazione del condominio.

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 Cambiagio (MI) in Città Consolidata – ambiti residenziali B1e 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

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.12):

- Concessione Edilizia n. 10/1963 del 26/04/1963
- Richiesta di Agibilità del 29/01/1966
- Agibilità rilasciata in data 24/02/1966

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alle tavole allegate alla concessione edilizia ad eccezione dell'eliminazione della porta della cucina, nella planimetria catastale presentata in data 28/05/1975 manca la porta della zona notte.

Sono sanabili mediante:

Ripristino della porta nella cucina.

Costi stimati:

€ 500,00 circa



7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima scheda catastale depositata in data 28/05/1975.

Le difformità consistono in:

1. disimpegno per la zona notte (presente nelle tavole della concessione edilizia).

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.	96,00	100%	96,00
Balconi	Mq.	7,54	30%	2,26
Cantina	Mq.	7,30	25%	1,83
Totale		110,84		100,00

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 % ininfluenza 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 € 1.300,00 a € 1.550,00

Box da € 750,00 a € 1.000,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: maggio 2022

Comune: Cambiagio

Fascia/Zona: Centro

Valore mercato prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.540,00 (Euro/mq)

Box prezzo min. 807,00 / prezzo max. 965,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	100,0	€ 1.400,00	€ 140.000,00
				€ 140.000,00

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** € 152.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 7.600,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 1.200,00
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: -€ 5.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 138.000,00
arrotondato € **138.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 110.400,00

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

Canone congruo.

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: 24/05/2022

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) Contratto di locazione
- 9) Atto di acquisto
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Informazioni contabili condominio
- 12) Pratiche Edilizie

