

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 793/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott. SIMONA CATERBI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Villetta a schiera

Pogliano Milanese-via Don A. Corti 14



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A****Beni in Pogliano Milanese via Don A. Corti 14**

Categoria: A7 [villetta a schiera]

Dati Catastali: foglio 2, particella 945, subalterno 7,

Corpo B**Beni in Pogliano Milanese via Don A. Corti 14**

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 2, particella 945, subalterno 16,

Stato occupativo**Corpo A:**

come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate risultano contratti di locazione a nome di Amato Valerio in qualità di dante causa ma disdettati anticipatamente:

- anno 2017 serie 3T n. 3972 registrato in data 11/12/2017 e risolto anticipatamente in data 18/06/2018;
- anno 2018 serie 3T n. 2173 registrato in data 28/06/2018 e risolto anticipatamente in data 14/11/2018;
- anno 2019 serie 3T n. 935 registrato in data 07/03/2019 e risolto anticipatamente l'11/01/2021.

Contratti di locazione in essere**no****Comproprietari****no****Prezzo al netto delle decurtazioni**da libero: **€ 140.000,00**

LOTTO UNICO

(villetta a schiera)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Milanese (MI) via Don A. Corti 14 villetta a schiera con annessa area in uso esclusivo, avente una proiezione in elevazione con due piani fuori terra ed un piano interrato collegati da scala interna e così composta:

Piano interrato: cantina

Piano terra: ingresso soggiorno, cucina, bagno

Piano primo: una camera, bagno, balcone e sottotetto senza permanenza di persone il tutto in mediocre stato di conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà di

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese come segue: (all. 2)

Intestati:

dati identificativi: fg. 2 part. 945 sub. 7

dati classamento: Cat. A/7 -classe 5- consistenza 4,5 vani- sup. catast. Mq 124 piano T-1-S1 R.c. 429,95

Indirizzo: Via Don A. Corti 14

Dati derivanti da: Costituzione del 16-02-2001 prot. 164843(n.1115.1/2001)

1.4. Coerenze

Coerenza in corpo unico da nord in senso orario: sub 8, mappale 945/1, sub 6, sub 16, sub 15

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 Pogliano Milanese box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato



Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: fg. 2 part. 945 sub. 16

dati classamento: Cat. C/6 -classe 2- sup. catast. Mq 37 piano S1 R.c. 95,54

Indirizzo: Via Privata Padova

Dati derivanti da: Costituzione del 16-02-2001 prot. 164843(n.1115.1/2001)

1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: sub 15, stessa ditta, sub 6, sub 17, corsello 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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pogliano Milanese

Fascia/zona: centrale

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: Farmacia, negozi al dettaglio, Ospedale di RHO km 6,0 , scuola elementare, scuola media inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Vanzago Pogliano RE5-REG-S5 a circa 2 km; Fermata autobus Z618 a circa 1,0 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

- Villetta a schiera di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe con gradini in serizzo;
- condizioni generali: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Villetta a schiera con annessa area in uso esclusivo, avente una proiezione in elevazione con due piani fuori terra oltre ad un piano interrato collegati da scala interna e così composto:

Piano interrato: cantina



Piano terra: ingresso soggiorno, cucina, bagno

Piano primo: camera, bagno, balcone e sottotetto senza permanenza di persone

Corpo A:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta e su parete attrezzata in cucina;
- pavimenti: monocottura, in camera parquet;
- infissi esterni: in legno e persiane;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia/vasca
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocre. Evidenti presenze di ponti termici nel soffitto della cucina e del bagno

2.4. Breve descrizione della zona

centrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale- commerciale. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da una verifica al catasto energetico l'unità è risulta sprovvista di certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Dichiarazione di conformità Impianto riscaldamento/idrico sanitario/gas a firma ditta

Dichiarazione di conformità Impianto elettrico a firma ditta

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile è stato edificato nel 2000

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'immobile risulta occupato senza titolo

3.2. Esistenza contratti di locazione

come da dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate risultano contratti di locazione a nome di Amato Valerio in qualità di dante causa ma disdettati anticipatamente:



- anno 2017 serie 3T n. 3972 registrato in data 11/12/2017 e risolto anticipatamente in data 18/06/2018;
- anno 2018 serie 3T n. 2173 registrato in data 28/06/2018 e risolto anticipatamente in data 14/11/2018;
- anno 2019 serie 3T n. 935 registrato in data 07/03/2019 e risolto anticipatamente l'11/01/2021. **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

-
-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 03-03-2021 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

- **Pignoramenti**



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio " dimissionario **(all. 6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento 79,30 box 19,90

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile 2020 al 31 marzo 2021 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 2.000,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000 circa

Debito complessivo € 5.800 alla data del 06-04-2021 come da comunicazione dell'amministratore:

Cause in corso: decreto ingiuntivo promosso dal condominio nei confronti del sig. Amato

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata con concessione edilizia 09-04-1999 N. 26

L'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie per modifiche:

- DIA del 13-10-2000 n. 74/2000 prot. 11328
- DIA del 02-04-2001 n. 48/D
- Agibilità del 04-04-2001

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme avendo rilevato le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione di spazi interni al piano interrato;
- il piano sottotetto s.p.p. è usato come camera da letto

Si rende necessario presentare una CILA in sanatoria per diversa distribuzione interna al piano S1 con sanzione amministrativa di € 1.000,00, e circa € 1.000 per oneri professionali. Mentre per il sottotetto è necessario ripristinare la destinazione deposito.



7.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme come sopra riportato. Il costo dell'aggiornamento, volta presentata la sanatoria edilizia, è di € 800,00.

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 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 |
|-----------------|------|---------------------------|--------|---------------------------------|
| Villetta T-1-S1 | mq. | 124,0 | 100% | 124,0 |
| Box | mq. | 37,0 | 50% | 18,5 |
| | | 161,0 mq. lordi | | 142,5 mq. commerciali |

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 2020 - zona B1 -centrale

Ville e Villini stato conservativo: normale da € 1.250 - € 1.500

Borsino Immobiliare

Periodo: 2021

Zona: centrale

Ville e villini min. 1.250 / prezzo max. 1.650 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Piazza Tarantelli 6- villetta a schiera mq 170 ristrutturato recentemente -box doppio €



269.000 (1.580 €/mq)

Via Solferino - villetta a schiera mq 95 -box doppio € 79.500 asta giudiziaria (840 €/mq)

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

| Descrizione | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo | Valore Quota 1/1 |
|----------------------------|------------------------|------------|--------------------|---------------------|
| Villetta a schiera con box | 142 | € 1.100,00 | € 156.200,00 | € 156.200,00 |
| | | | | € 156.200,00 |

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 | € 156.200,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 7.810,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 2.800,00 |
| per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita in quota di 1/6 | -€ 4.000,00 |
| Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1 | € 141.590,00 |
| arrotondato | € 140.000,00 |

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 forfetario 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

Non risultano contratti di locazione



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

In catasto, facendo la visura planimetrica del box sub 16 risulta rasterizzata per errore la planimetria del box sub 14. L'aggiudicatario dovrà presentare un foglio di osservazioni e far rettificare la planimetria.

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 05/04/2021

l'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Identificativi catastali dei beni
- 3) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 4) Atto di provenienza
- 5) Visure ipotecarie/catastali aggiornate
- 6) Pratiche edilizie
- 7) Certificazioni impianti
- 8) Planimetrie catastali

