

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro:

OMISSIS

RG 849/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE PER
PRECISAZIONE VALORE DA OCCUPATO**

Unità immobiliari in VARIO D'ADDA (MI) – VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1
- 1-2, **SUB 706/710** appartamento p. 1 + sottotetto p. 2 + cantina p. S1 + VIA
GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 p. S1 – **SUB 709** cantina

LOTTO UNICO SUB 706/710 appartamento p. 1 + sottotetto p. 2 + cantina p. S1 +
SUB 709 cantina p. S1



Via Giuseppe Garibaldi, 29



INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1

Bene in VAPRIO D'ADDA (MI) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29 Piano S1 - 1-2

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **29**, subalterno **706**, graffato a particella **28**, subalterno **710**

Corpo B: CANTINA PIANO S1

Bene in VAPRIO D'ADDA (MI) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 33 Piano S1

Categoria: **C/2** [magazzini, locali di deposito, cantine]

Dati Catastali: foglio **9**, particella **29**, subalterno **709**

NOTA BENE: la cantina al catasto è identificata in Via Giuseppe Garibaldi, 33, ma si trova sempre all'interrato del civico 29, il civico 33 corrisponde ad un'altra palazzina solo confinante con il civico 29.

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710: al sopralluogo occupato dal Sig. Signor OMISSIS, conduttore dell'unità oggetto di pignoramento, e moglie, in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE dall'06.05.2019 al 05.05.2023 rinnovabile fino al 05.05.2027, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. 2102/3T/2019, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto.

Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709: al sopralluogo occupato da cose. Anche il CORPO B – cantina è incluso nel contratto d'affitto.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **risulta un contratto di locazione** per l'immobile di cui all'oggetto, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. 2102/3T/2019 in data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, **risulta un contratto di locazione** per l'immobile di cui all'oggetto, registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. 2102/3T/2019 in data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710: Nessuno

Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI



Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ Corpo B: CANTINA PIANO S1- SUB 709

da libero: € 108.000,00

da occupato: € 76.000,00



Beni in VAPRIO D'ADDA (MI) – Via G. GARIBALDI, 29/33 –**LOTTO UNICO: A: SUB 706/710 appartamento p 1 + sottotetto p 2 + B SUB 709 cantina p S1****STATO OCCUPATIVO**

Come specificato nella relazione di stima gli immobili sono occupati con un contratto d'affitto REGISTRATO IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, quindi si precisa di seguito il valore degli immobili da OCCUPATI.

Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/2 + CANTINA PIANO S1- SUB 706/710+ CORPO B: CANTINA PIANO S1- SUB 709

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione registrato presso l'U.T. MI 2 Gorgonzola al n. OMISSIS in data anteriore al pignoramento in essere, contratto di locazione per l'immobile di cui all'oggetto avente quale dante causa l'esecutato (all. 12).

Occupato dal Sig. OMISSIS e famiglia, con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2019 con cadenza mensile.

Registrato a MI 2 al n. OMISSIS

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 05/05/2023 rinnovato fino al 05/05/2027, rata mensile pari a €. 600,00 per un totale di €. 7.200,00/anno

Data di rilascio: 05/05/2023 rinnovata al 05/05/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il Canone di locazione viene considerato vile se inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel caso in questione se consideriamo un affitto €/mq/anno pari a €. 50 (derivante dall'applicazione di una percentuale del 4% al valore del prezzo al mq di €.1.300,00 per immobili di pari caratteristiche) si ottiene un valore di canone di affitto pari a €. 50 x mq 80 = €. 4.000,00 euro/anno di canone di affitto, inferiore rispetto a quanto stipulato in contratto (pari a €. 7.200,00)

Se si prende il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate OMI pari a €. da 3,10 a 4,00/mq/mese considerando come valore il valore medio di €. 3,50/mq/mese si ottiene un canone di locazione pari a €. 3,50 x 80 mq = 280,00 €/mese molto inferiore a quanto stipulato in contratto (€. 600,00 mese).

STIMA**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.

Inoltre si precisa il valore di stima dell'immobile da occupato che corrisponde ad un 30% in meno del valore da libero.



VALORE LOTTO unico		
CORPO A: appartamento+ cantina p.2/S1 + CORPO B: cantina		€ 116.200,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi		€ 5.810,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative		€ 1.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		€ 1.150,00
TOTALE		€ 107.740,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO		€ 108.000,00
		arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : OCCUPATO		€ 76.000,00
		arrotondato

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.

3. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione si considera congruo.

4. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

5. CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi



e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 20/12/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

