

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 784/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità direzionale in Vanzago (MI) via Garibaldi, 40



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Vanzago (MI) via Garibaldi, 40

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 3, particella 39, subalterno 11

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato da familiari dell'esecutato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.000,00

da occupato: € 60.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vanzago (MI) via Garibaldi n. 40 unità immobiliare ad uso residenziale posta a terzo ed ultimo piano di circa 87 mq composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, due piccoli balconi e due ripostigli. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugato in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/3;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugata in comunione di beni con il comproprietario [REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/3;
- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: vedovo all'epoca dell'acquisto immobile come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/3;

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/3

[REDACTED] Proprietà 1/3

[REDACTED] Proprietà 1/3

dati identificativi: **fg. 3 part. 39 sub. 11**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 94 mq, rendita € 291,28

Indirizzo: via Garibaldi, 40 Vanzago (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD-OVEST: altre proprietà e parti comuni;

NORD-EST: altra proprietà e cortile comune interno;

SUD-EST: cortile comune interno;

SUD-OVEST: altra proprietà e cortile comune interno.

Della cantina:

NORD: terrapieno su cortile interno;

EST: altra cantina;

SUD: corridoio comune e altra cantina;

OVEST: terrapieno su cortile interno.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Vanzago (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 7)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al terzo ed ultimo piano di un uno stabile privo di ascensore edificato anni '60. Il fabbricato è composto da 12 unità immobiliari inserite in un giardino di proprietà comune.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

Abitazione di circa 87 mq composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, un bagno, due piccoli balconi e due ripostigli. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica e marmette di cemento nelle camere;

- infissi esterni: in legno monovetro;
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori, caldaia a gas tipo turbo;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaietta combinata al riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet vasca e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: strutturale 2,85 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è scarsamente mantenuto. Le finiture in larga parte sono quelle originaria degli anni '60.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito periferico del comune di Vanzago, caratterizzato da immobili a destinazione residenziale con una densità abitativa media. La zona non presenta elementi di rilievo utili da essere menzionati.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire con l'accesso atti il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/03/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dai familiari degli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho **(all. 4)**.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nato in ██████ il ██████ CF: ██████
- proprietà per la quota di 1/3 **dal 20/05/2005**

██████████ nata in ██████ il ██████ CF: ██████ - pro-
prietà per la quota di 1/3 **dal 20/05/2005**

██████████ nato in ██████ il ██████ CF: ██████ - pro-
prietà per la quota di 1/3 **dal 20/05/2005**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giorgio Mantelli in data 20/05/2005 rep nn. 211360 trascritto a Milano 2 in data 31/05/2005 ai nn. 79348/40696.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la
quota di 1/5

██████████ nato a ████████████████████ il ██████ C.F.:
██████████ - proprietà per la quota di 1/5

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la
quota di 1/5

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ - proprietà per la
quota di 1/5

██████████ nata a ████████████████████ il ██████ C.F.:
██████████ - proprietà per la quota di 1/5

dal 19/07/2004 al 20/05/2005

Le rispettive proprietà per 1/3 indiviso sono pervenute per successione in morte di ██████████ deceduto in data 04/02/2001. I rimanenti 2/3 indivisi per successione in morte di ██████████. L'accettazione tacita di eredità é stata trascritta a Milano 2 in data 31/05/2005 ai nn. 79349/40697.

Ai sigg. ██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ e ██████
██████████ nata a ██████ il ██████ C.F.: ██████ l'immobile era pervenuto,
nelle rispettive quote per acquisto fattone con atto del 07/06/1980, notaio Michelangelo Cle-
mente, rep. 18981, trascritto a Milano 2 in data 26/06/1982 ai nn. 37088/29997 da **Istituto per le
Case Popolari della Provincia di Milano.**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 21/09/2020 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 08/05/2021 si evince:

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 31/05/2005 ai nn. 79351/19342 derivante da atto a garanzia di apertura di credito a rogito atto Notaio Giorgio Mandelli in data 20/05/2005 rep. 211361/19370

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 314.253,00 di cui € 157.126,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito ed altri fuori dalla giurisdizione di Milano.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/08/2020 rep. 10345 trascritto il 11/09/2020 ai nn. 97271/61411 contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Garibaldi, 40 in Vanzago (MI) è amministrato dalla società Gestioni Immobiliari S.n.c. con sede in Pogliano M.se via F. Filzi, 4 bis che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5-6)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 81,760/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 1.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.838,00

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 2021: 378 € per studio fattibilità bonus 110%.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano terzo in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vanzago (MI) in via Garibaldi 40 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:

Nessuno

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

8. A seguito della richiesta di accesso atti il Comune di Vanzago ha indicato allo scrivente con comunicazione ufficiale del 07 ottobre 2021 prot. 14871 **(all.9)** che la pratica edilizia è irreperibile.

In caso di irreperibilità della pratica, che tuttavia esiste nei registri del Comune di Vanzago, la conformità edilizia si confronta con quella catastale. Pertanto, in ragione dell'attesa comunicazione del Comune di Vanzago, la conformità edilizia corrisponde allo stato della planimetria catastale relazionata al paragrafo successivo.

Si segnala che lo stabile è stato edificato nel 1962 dall'**Istituto per le Case Popolari della Provincia di Milano**. Pertanto non si esclude che l'immobile sia realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in risposta alle recenti disposizioni ex art. 1, comma 376ss. Legge 178/2020.

8.1. Conformità edilizia:

Documenti smarriti come dichiarato dal Comune di Vanzago (**all.9**). Non è possibile relazionare la conformità edilizia. Tuttavia è tollerato dagli uffici comunali in tali occasioni assorbire la planimetria catastale come elemento di raffronto alla conformità edilizia. Di seguito si relaziona in merito alla conformità catastale.

8.2. Conformità catastale

L'unità immobiliare è conforme a livello catastale.

8 CONSISTENZA

9.1. 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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balcone	superficie	6,70	0,30	2,01
Cantina	superficie	9,00	0,20	1,80
		102,70		90,81

9 STIMA

10.1. 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.

10.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI CIVILI – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Vanzago

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.250 / prezzo max. 1.500 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 5,00 Euro/mq x mese

10.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + cantina	90,81	€ 900,00	€ 81.729,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.729,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.729,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.729,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	90,81	€ 81.729,00	€ 81.729,00
TOTALE				€ 81.729,00

10.4. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 4.086,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.642,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

In merito alla verifica della conformità edilizia si segnala che è stata effettuata sulla base della planimetria catastale. L'Ufficio Tecnico di Vanzago ha dichiarato l'irreperibilità del fascicolo edilizio.

Lo stabile è stato edificato nel 1962 dall'**Istituto per le Case Popolari della Provincia di Milano**. Pertanto non si esclude che l'immobile sia realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, in risposta alle recenti disposizioni ex art. 1, comma 376ss. Legge 178/2020.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 28/10/2021

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Spese Condominiali
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 8) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore
- 9) Comunicazione del Comune di Vanzago, pratica edilizia irreperibile.

