Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1062/2019

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Masate via Giacomo Matteotti 11/C

Condominio "La Conchiglia"

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in MASATE via Giacomo Matteotti 11/C

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 3, particella 331, subalterno 8,

Corpo B

Beni in MASATE via Giacomo Matteotti 11/C

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3, particella 331, subalterno 56,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di MASATE (MI) via Giacomo Matteotti n. 11/C Condominio "La Conchiglia" appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 3 part. 331 sub. 8**

dati classamento: Cat. A/3 -classe 4- consistenza 3,5 vani- sup. catast. Mq 58 R.c. 177,14

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti snc

Dati derivanti da: Costituzione del 29-11-2005 prot. N. MI0797322 in atti dal 29-11-2005

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, vano ascensore e sbarco, proprietà di terzi, giardino comune a due lati

della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi, vano scala, terrapieno, corridoio comune.

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 MASATE (MI) via Giacomo Matteotti n. 11/C box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestati: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 3 part. 331 sub. 56**

dati classamento: Cat. C/6 -classe 5- sup. catast. Mq 15 R.c. 36,88

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti snc

Dati derivanti da: Costituzione del 29-11-2005 prot. N. MI0797322 in atti dal 29-11-2005

1.4 Coerenze

del box da nord in senso orario: corsello comune, proprietà di terzi, via Matteotti, proprietà di terzi

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 MASATE

Fascia/zona: 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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore;

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 600 mt stazione autobus, MM2 stazione Gessate a circa 5,0 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km svincolo A4 Cavenago-Cambiago,

a circa 8,0 Km TEEM -A58

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 2004

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista ed intonaco con pitture;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in serizzo;

- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed angolo cottura su parete attrezzata ;
- pavimenti: in monocottura soggiorno, parquet in camera, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo e collettori complanari tipo modul;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben manutenuto.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera grecata;
- pavimento: in monocottura;
- pareti e plafone: imbiancati.

Corpo B

Box:

- pareti: imbiancate
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: lamiera grecata
- condizioni: buone

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 sufficiente.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Dichiarazione di conformità impianto elettrico a firma GDF Elettrica snc del 20-01-2006

Dichiarazione di conformità impianto sanitario/riscaldamento/gas metano a firma Grosio Paolo del 02-01-2006 del 20-01-2006

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio non è soggetto a CIS. Si allega comunque certificato di collaudo statico.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/03/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata dal debitore.

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 da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate ***(all. 3):***

4 PROVENIENZA (*all. 4)*

4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal 08-02-2006

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Simona GUERRA in data 08-02-2006 rep nn. 9869/4211 trascritto a Milano 2 in data 23-02-2006 ai nn. 27186/13538 dalla società

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l·area su cui sono stati costruiti i beni era di proprietà di per acquisto con atto in autentica Notaio D. Acquarone di Milano in data 14-06-1995 rep. 199605/18654, trascritto a Milano 2 il 04-07-1995 ai nn. 58669/36042

- Con atto a rogito Notaio G. Bellucci di Monza in data 23-12-2003 rep. 250504/22945, trascritto a Milano 2 il 08-01-2004 ai nn. 1992/1119 la società **srl** ha venduto a il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. TROTTA BRUNO Notaio in Milano alla data del 17-09-2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a 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 ***(all. 5)***) alla data del 09-04-2020 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**

Ipoteca volontaria iscritta il 07-04-2004 ai nn. 47762/11061 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Guerra Simona annotata di frazionamento in quota atto Notaio Guerra Simona in data 06-02-2006 rep. 9852 trascritta il 22-03-2006 ai nn. 43123/11812

contro

Importo ipoteca € 120.000 di cui € 80.000 di capitale

Grava sul sub 8 e sub 56

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 20-06-2019 rep. 21118 trascritto il 02-08-2019 ai nn. 104701/68523 contro per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio VIMERCATI ANTONELLA con sede in Cernusco sul Naviglio che ha fornito le informazioni che seguono ***(all. 6)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 22,2830 Appartamento 2,9790 box

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 marzo al 29 febbraio e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 900,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.800 circa oltre spese legali

Eventuali spese straordinarie già deliberate 18-06-2018 "Fondo-Hoc spese straordinarie" € 1.500

Debito complessivo compreso di spese legali € 9.313,64 alla data del 10-04-2020 così composto:

situazione pagamenti rate preventive € 4.047,53

ft.16-2020 Studio Legale Mandato/Tritto € 2.015,17

ft. 15-2020 Vimercati € 380,64

ft.25-2019 Studio Legale Mandato/Tritto € 1.484,90

ft.567 Studio Notarile Trotta-Vallone € 591,80

avv.577 Studio Notarile Trotta-Vallone € 793,00

Cause in corso: oggetto di procedura

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 dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Masate in Città consolidata- Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o

libero e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune *(all. 7)*:

- Permesso di costruire n. 44/2003 del 21-04-2004 (nuova costruzione edif. Residenz.)
- Denuncia per Opere Edilizie n. 2953 del 09-08-2005(varianti)
- Denuncia per Opere Edilizie n. 2759 del 22-07-2005(recinzione e passaggi pedonali)
- Autorizzazione di Agibilità n. 376 prot. del 05-02-2007

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

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
appartamento	mq.	54,6	100%	54,6
balconi	mq.	7,6	30%	2,3
cantina	mq.	4,2	25%	1,1
		66,4 mq. lordi		**57,9** **mq. commerciali**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	15,00	100%	15,00
		Mq. Lordi		**mq. commerciali**

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 2019 – zona B1 – Intero centro Urbano

che dà quotazioni da € 1.200 a € 1.400 (abitazioni civili normali)

TeMA MILANO in collaborazione con FIMAA Milano Monza e Brianza

Periodo: 2° semestre 2019

Zona: Masate

valore di compravendita prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1.900 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

Masate-via Venezia bilocale mq 85 piano terra con box € 150.000

Masate-via Matteotti 12 bilocale mq 95 piano terzo con p.a. € 89.000

Masate-via Matteotti 30 bilocale mq 50 piano terra con p.a. € 64.000 (asta giudiz)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	58,0	€ 1.600,00	€ 92.800,00
				€ 92.800,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	15,0	a corpo	€ 15.000,00
				€ 15.000,00

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**	€ 107.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.390,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 1.800,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 100.610,00
arrotondato	**€ 101.000,00**
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

nessuno

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: 30/04/2020

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) Situazione spese condominiali-regolamento condominiale
7) Pratiche edilizie ed agibilità
8) Collaudi c.a.
9) Certificazioni impianti
10) Certificato prevenzione incendi
11) Omologa separazione legale
12) Planimetrie catastali
13) Invio perizia creditore procedente-debitore-custode