Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1770/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in Vanzago via Cantoniera 19

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

INDICE SINTETICO

Dati Catastali Corpo A

Beni in Vanzago via Cantoniera 19

Categoria: A2[Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 1, particella 719, subalterno 4,**

Corpo B

Beni in Vanzago via Cantoniera 19

Categoria: C6[box]

Dati Catastali: **foglio 1, particella 719, subalterno 41,**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice

Corpo B: al sopralluogo occupato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: **€ 127.000,00**

LOTTO 001

(Appartamento cantina e box)

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vanzago, via Cantoniera 19, all'interno del condominio denominato "La ringhiera", costituito da quattro piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a boxes e cantine ed al piano quinto destinato a sottotetti, costruito in edilizia convenzionata, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da soggiorno/cucina, due camere, due bagni, due balconi. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato;

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: *** Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 1 part. 719 sub. 4** dati classamento: Cat. A/3 – classe 5-consistenza 6

vani- superfice catastale 94 mq R.c.

340,86

Indirizzo: Via Cantoniera

Dati derivanti da: Costituzione del 13/07/2001 protocollo 687635 in atti dal 13-07-2001 COSTITUZIONE (n.6049.1/2001)

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord in senso orario: prospetto su parti comuni a due lati, proprietà di terzi, corridoio comune;

della cantina da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, parti comuni proprietà di terzi;

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 Vanzago via Cantoniera box al piano interrato.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago come segue:

Intestati: *** Proprietà **1/1**

dati identificativi: fg. 1 part. 719 sub. 41

dati classamento: Cat. C/6 -classe 3- superficie catastale mq 20, piano S1 -R.c. 46,48

Indirizzo: Via Cantoniera

Dati derivanti da: Costituzione del 13/07/2001 protocollo 687635 in atti dal 13-07-2001 COSTITUZIONE (n.6049.1/2001)

1.4 Coerenze da nord in senso orario: parti comuni, proprietà di terzi, corsia di manovra, 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 Vanzago

Fascia/zona: semicentrale

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 inferior, scuola media superiore;

Principali collegamenti pubblici: Stazione autobus a circa 0,8 km; Stazione ferroviaria Vanzago a circa 1,5 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9,0 Km autostrada A4 TO-VE casello di Arluno;

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre interrato edificato negli anni 1999-2000

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco con pitture e parapetti balconi in cls facciavista;
- accesso: da cancelletto in ferro su strada e poi da ampio porticato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in granito;
- ascensore: presente;

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

3. In Comune di Vanzago, via Cantoniera 19, all'interno del condominio denominato "La ringhiera", costituito da quattro piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a boxes e cantine ed al piano quinto destinato a sottotetti, costruito in edilizia convenzionata, appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da soggiorno/cucina, due camere, due bagni, due balconi. Completa la consistenza una cantina ed un box al piano interrato; **Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno
- pavimenti: monocottura. Lo stato di conservazione delle finiture è discreto;
- infissi esterni: in legno con sistema di oscuramento con tapparelle;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo
- impianto di condizionamento: no
- altezza dei locali: 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete

3.1. Breve descrizione della zona

semicentrale con parcheggi insufficienti. 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.

3.2. Certificazioni energetiche:

da una verifica al catasto energetica l'unità è risulta sprovvista di certificazione energetica ;

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Certificazione impianti elettrici a firma della ditta Elettro Turbigo srl del 30-06-2001

Certificazione impianti idrico-sanitario-riscaldamento- impianto gas a firma della ditta Moneta snc del 09-07-2001

3.3. Certificazioni di idoneità statica (all 8)

L'edificio non è soggetto a CIS- certificato di collaudo depositato in comune il 24-072001 prot. 10315

3 STATO OCCUPATIVO

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

4.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziale, l'unità è risultata occupata dalla debitrice.

4.2. 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)

5.1. Attuali proprietari

***

Proprietà **1/1**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Cesare Cantù in data 31-10-2001 rep nn. 35016/13365 trascritto a Milano 2 in data 15-11-2001 ai nn. 124554/77700 dalla Cooperativa Est Ticino società cooperativa a responsabilità limitata

5.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà della società *** a responsabilità limitata per acquistone fattone con atto in autentica Notaio Dott Cesare Cantù in data 09-12-1998 rep nn. 27089/7941 trascritto a Milano 2 in data 19-12-1998 ai nn. 103320/73982 parte venditrice ***
- In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Cesare Cantù in data 3110-2001 rep nn. 35016/13365 trascritto a Milano 2 in data 15-11-2001 ai nn. 124554/77700 parte venditrice *** a responsabilità limitata a favore di *** Proprietà **1/1**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio alla data del 18-02-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)**) alla data del 23-10-
2021 si evince: **non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli** –

6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

- **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**

TRASCRIZIONE del 19-02-1999 – nn. 14085/10110 Notaio Cesare Cantù Repertorio 27468/8169 del 08-02-1999 ATTO TRA VIVI – Convenzione edilizia a favore del Comune di Vanzago e contro Est Ticino soc. coop.

Eventuali note: nessuna

6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura •

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 14-05-2019 ai nn. 60146/10858 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Cesare Cantù rep. 28142/8592 del 29-04-1999 in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 14-10-1999 ai nn. 96352/28819 (iscrizione in rettifica di ipoteca iscritta in data 13-05-1999 ai nn 44954/12568 già a carico di ***) a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino

contro *** Importo ipoteca € 154.937,07 di cui € 77.468,54 di capitale

Ipoteca volontaria iscritta il 10-05-2019 ai nn. 58816/10642 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Cesare Cantù rep. 28142/8592 del 29-04-1999 in rinnovazione di ipoteca iscritta in data 13-05-1999 ai nn. 44954/12568 (già a carico di Est Ticino società cooperativa) a favore di Istituto Bancario San Paolo di Torino

contro ***

Importo ipoteca € 154.937,07 di cui € 77.468,54 di capitale

ANNOTAZIONE del 31/05/2002 - Registro Particolare 12674 Registro Generale 67303 Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 34852/13239 del 17/10/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6578 del 2001

ANNOTAZIONE del 12/07/2002 - Registro Particolare 16413 Registro Generale 88943 Pubblico ufficiale CESARE CANTU' Repertorio 34851/13238 del 17/10/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 28819 del 1999

ANNOTAZIONE del 12/07/2002 - Registro Particolare 16410 Registro Generale 88940 Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 34851/13238 del 17/10/2001 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12568 del 1999

• Pignoramenti

Pignoramento del 08-02-2011 rep. 263 Tribunale di Milano trascritto il 02-03-2011 ai nn.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

23575/13857 contro *** del diritto di piena proprietà in favore di Condominio "La Ringhiera"

Pignoramento del 28-11-2019 rep. 35946 Tribunale di Milano trascritto il 07-01-2020 ai nn. 669/366 contro *** del diritto di piena proprietà in favore di Condominio "La Ringhiera"

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla Immobilgest & Consulting srl che ha fornito le informazioni che seguono ***(all. 6)***

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Appartamento: Millesimi Proprietà/Generali 45,96; Box: Millesimi Proprietà/Generali 6,27

7.1. 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 2021/2022: € 1.200,00 circa (escluso consumo acqua/numero di persone)

Debito appartamento alla data del 31-10-2021 Euro 13.000,00 di cui 11.549,69 pregresso e quota 2020/2021 € 1.450,00

Debito appartamento/box rata emesse ad oggi gestione 2020/2021 Euro 1450,00

Debito per spese straordinarie deliberate € 2.200,00

Cause in corso: insinuato nella 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.

7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso atti al Comune di Vanzago dalla quale è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è stata eseguita in data 1999 L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

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

- Concessione edilizia del 30-04-1999 n. 37/98 prot. 12862/98-1646-3398-5314
- DIA presentata in data 26-05-2001 prot. 7404 variante
- Richiesta di abitabilità presentata in data 24-07-2001 prot. 10315

8.2. Conformità edilizia: Conforme

8.3. Conformità catastale

Conforme

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 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:

9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	90,0	100%	90,0
balconi	mq.	9,0	25%	2,3
cantina	mq.	1,5	25%	0,4
box	a corpo			
		100,5		**92,6**

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) –

1° semestre 2021 – zona B1 – Centro Urbano

che dà quotazioni da € 1.250 a € 1.500 (abitazioni di tipo civile normale)

Borsino Immobiliare

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

Periodo: 2021 Zona:

Centro Urbano

valore di compravendita prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.550 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi Monza Brianza

Periodo: 2021 Zona:

zona centro

valore di compravendita prezzo min. 1.400/ prezzo max. 1.600 (Euro/mq)

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Via Cantoniera 19 trilocale mq 95 piano terra con box € 135.000,00**(€/mq 1.400**)

10.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	93,0	€ 1.300,00	€ 120.900,00
box		a corpo		€ 13.000,00
				€ 133.900,00

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

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

- **VALORE LOTTO 001** € 133.900,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.695,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -
  per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita -

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 127.205,00

arrotondato **€ 127.000,00**

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

non risulta locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

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: 23/10/2021

l'Esperto Nominato

Geom. Michele Bonanzinga

Firmato Da: BONANZINGA MICHELE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: bf0d8a

Pag.