

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 988/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Gallito**

Custode Giudiziario: **dott. Giuseppe Ragusa**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento al piano seminterrato in
Pogliano Milanese Via Privata Umbria, 3



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Pogliano Milanese Via Privata Umbria, 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 655, subalterno 706, vani 2,5

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dall' esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 001
(Appartamento e magazzino)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pogliano Milanese in Via Privata Umbria, 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano seminterrato composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera. Pareti in precarie condizioni per motivi di condensa (cattiva circolazione dell'aria) e problemi di umidità di risalita. L'accesso all'appartamento avviene tramite disimpegno e scala condominiale. La superficie commerciale misura 58 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera proprietà nelle seguenti quote:

- 30/100 dell'immobile di [redacted] nato in [redacted]
- 70/100 dell'immobile di [redacted] nato in [redacted]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese come segue:

Intestati: [redacted] Proprietà 30/100 e [redacted] Proprietà 70/100

dati identificativi: **fg. 1 part. 655 sub. 706**

dati classamento: cat. A/3 classe 3 vani 2,5 sup. cat. 58 m² R.C. 142,03

Indirizzo: via Privata Umbria n. 3 piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in Visura dei dati di superficie

1.4. Coerenze

Cortile comune su tre lati; altre 2 U.I.U oltre a passaggio 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: Periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Prevalentemente residenziale, confinante con zona industriale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato (buono), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (buono), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie linea 601 e Z120 a circa 790 m e a 3,9 km stazione FS Vanzago – Pogliano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,1 Km svincolo Lainate- Arese A8, a circa 6,4 Km svincolo di Pero A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui si collocano le cantine ed il bene oggetto della perizia.

- struttura: portante in cemento armato;
- facciate: intonacate;
- accesso: cancello in ferro di accesso al condominio e portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a doppia rampa parallela;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano seminterrato, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: in cattive condizioni a causa fenomeno di condensa diffuso soprattutto in soggiorno e camera e risalita capillare di umidità, in ceramica nel bagno a tutta altezza ed in angolo cottura fino ad h 1,80;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in ferro a vetri singoli, persiane assenti;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installato in soggiorno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa; bagno m. 2,00.
- condizioni generali dell'appartamento: scadente, presenza di muffa per condensa.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è tranquilla a prevalenza residenziale in Comune di circa 8300 abitanti. Sono presenti servizi in prossimità del centro di Pogliano Milanese e lungo la SS33 in direzione Rho raggiungibili in auto come market, farmacia, bar, ristoranti.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica in quanto l'immobile è sprovvisto di riscaldamento.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/01/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all' esecutato Sig. [REDACTED] si è rinvenuto l'esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia(*all. ...*).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 30/100 dal 13/09/2004 e [REDACTED]
[REDACTED] - proprietà per la quota di 70/100 dal 13/09/2004.

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott Cimmino Antonio in data 13/09/2004 rep nn. 68675/8767 trascritto all' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/09/2004 a n. 72475 di formalità.

A/c del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED]

per acquisto con atto in autentica Notaio Marinelli del 11/02/1992.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Perugia alla data del 13/10/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29/04/2004 al n. 31578 derivante da concessione a garanzia di mutuo di durata di 25 anni da atto notarile pubblico a rogito Notaio Cimmino Antonio, in Desio, in data 13/09/2004 rep 68676/8768

a favore BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Verbania (domicilio ipotecario eletto: Milano Via Cusani, 16)

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 206.500,00 di cui € 82.608,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni

Grava sui beni pignorati

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/08/2021 al n.12669 trascritto il 27/09/2021 al n. 91324 contro [REDACTED] per la quota 30/100 e [REDACTED] per la quota 70/100 in favore di [REDACTED] con sede in Napoli.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da DE SOUZA MARCIANO (Condomino) con sede in Via Privata Umbria 3 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 52,891

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento assente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01/10/2021 al 30/09/2022 e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021: € 833,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per € * non ci sono spese straordinarie approvate

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

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 Pogliano Milanese in città consolidata 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:

- Licenza Edilizia n. 14 del 06/02/1973
- Abitabilità del 22/01/1976
- Concessione Edilizia n. 18 del 13/01/1981
- Condono Edilizio n. 27/PCS protocollo 4135 del 31/03/2004 rilasciato il 28/07/2007
- Agibilità del 28/07/2007 (relativamente al condono)

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al condono edilizio.

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/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 | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|--------------|------|--|--------|--------------------------|
| appartamento | mq | 58,00 | 100% | 58,00 |
| | | 58,00 | | 58,00 |
| | | mq lordi | | mq commerciali |
| | | Superficie commerciale arrotondata al mq | | 58,00 |

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) – 1° semestre 2021

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Pogliano Milanese

Fascia/Zona: Periferia

Valore mercato prezzo min. 1050 / prezzo max. 1250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: semiperiferia

valore di compravendita prezzo min. 996 / prezzo max. 1305 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3,09 / prezzo max. 4,06 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 800 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione civile in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1038,1 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1150,50 € - 50% = circa 575,25 €/m²).

9.3. Valutazione

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3 | 58,00 | 800,00 € | 46.400,00 € |

Valore totale lotto 46.400,00 €

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 | € 46.400,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 2.320,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • | |
| Spese condominiali insolute nel biennio : | € 0,00 |
| | |
| TOTALE DA DECURTARE | -€ 2.320,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 44.080,00 |
| arrotondato | € 44.000,00 |
| 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 03/03/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Spese Condominiali
- 7) Titoli Edilizi
- 8) Valori di stima