

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 253/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Simona Caterbi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pozzo d'Adda
Via Paolo Emilio Taviani, 5-7



Pozzo D'Adda – Via Paolo Emilio Taviani, 5

Perito estimatore Arch. Barbara Bedogni

Iscrizione n.° 8675

Viale Cassala, 34 – 20143 Milano

info@arcadstudio.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pozzo d'Adda Via Paolo Emilio Taviani, 5-7

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 3, particella 737, subalterno 3 – graffato foglio 3, particella 746,

Corpo B

Beni in: Pozzo d'Adda Via Paolo Emilio Taviani, 3A

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 3, particella 737, subalterno 77,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal Signor

Corpo B: al sopralluogo occupato dal Signor

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

proprietà per ½

proprietà per ½

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00



LOTTO 001

(Appartamento con cantina + box +giardino)

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

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) via Paolo Emilio Taviani n. 5. appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere oltre servizi un balcone (portico) con affaccio su giardino esclusivo (mq. 224,00) e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pozzo d'Adda (MI) come segue: (all. 1)

Intestati: proprietà per $\frac{1}{2}$

proprietà per $\frac{1}{2}$

dati identificativi: fg. 3 part. 737 sub. 3 graffato fg. 3 part. 746

dati classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 85 m² totale escluse aree scoperte 73 m², rendita €. 247,90

Indirizzo: Via P. E. Taviani n. 5 piano T-S1

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento: Nord - altra proprietà al mappale 424; Est - altra proprietà al mappale 3; Sud - parti comuni (sub 1), altra unità immobiliare, altra proprietà mappale 745; Ovest - altra unità immobiliare e altra proprietà mappale 747

della cantina: Nord - altra unità immobiliare; Est - terrapieno; Sud - altra unità immobiliare; Ovest - spazio 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 Pozzo d'Adda (MI) Via Paolo Emilio Taviani, n. 3/A. box al piano interrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'immobile di Napoli Angelo

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano terra composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, un balcone di ingresso al giardino di pertinenza esclusiva.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica solo nel bagno fino ad altezza porta; la zona cottura è solo dipinta con smalto;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno, cieche senza riquadrature;
- imp. citofonico: è presente il videocitofono;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata all'esterno nella zona balcone;
- servizio igienico: attrezzato con 2 lavabi, tazza, bidè e vasca; la lavatrice è posta nel disimpegno camera
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 ;
- condizioni generali dell'appartamento: situazione che dimostra uno strato di manutenzione carente.
- Giardino di grandi dimensioni ma molto trascurato con erbacce e materiali sparsi disordinatamente

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio con serratura;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: in blocchetti di cemento a vista.
- Impianto elettrico: collegato all'appartamento

Corpo B

Box:

- pareti: in blocchetti di cemento a vista
- pavimenti: battuto di cemento
- porta d'accesso: basculante in ferro con apertura manuale
- impianto elettrico: esistente
- condizioni: discrete



2.4. Breve descrizione della zona

Zona residenziale con palazzine basse con ampie aree a verde; ben servita si possono trovare a 7 Km. la fermata della Metropolitana M2 Verde stazione di Gessate, a 8 Km. l'uscita di Gessate dell'autostrada A35 e a 5 Km. l'uscita di Trezzo d'Adda dell'autostrada A4. A 100 metri si trova la fermata dell'autobus ATM per Gessate.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 7):

Attestato di prestazione Energetica redatto con scadenza 06/09/2031 – Classe energetica E Prestazione energetica globale 163,86 kWh/m² anno

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Certificazioni presenti nella pratica edilizia di costruzione del complesso D.I.A. 05/2008

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Collaudo statici presentato il 03/12/2005 prot. 13506

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/10/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'appuntamento fissato dal Custode Giudiziario Avv. Andrea Roveroni si è rinvenuto che il Signor _____ ha dichiarato di occupare i locali da solo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato dalla corrispondenza avvenuta con l'Agenzia delle Entrate (all. 2):

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

- proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 22/10/2008

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Gianemilio Franchini di Brugherio (MB) in data 22/10/2008 rep nn. 77630/16819 registrato a Monza 2 in data 29/10/2008 al n. 14864 e trascritto a Milano 2 in data 30/10/2008 ai nn. 106339/164636

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Immobiliare _____ sede di _____ cod. fisc. _____ per la quota dell'intero in piena proprietà del terreno nel Comune di Pozzo D'Adda identificato al Foglio 2 Particella 433 sul quale è stato poi edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di questa relazione. L'acquisto avvenne dalla società _____ Sede _____ cod. fisc. _____ con atto in autentica Notaio Dott. Gianemilio Franchini di Brugherio (MB) in data 11/05/2005 rep. nn. 72222/14732 trascritto a Milano 2 il 26/05/2005 nn. 77208/39628
- Il terreno identificato al foglio 2 Particella 433 pervenne per compravendita alla società _____



con atto a rogito Notaio Dott. Ovidio De Napoli di Segrate (MI) in data 30/11/2004 rep. 65185/10300, trascritto il 10/12/2004 ai nn. 179065/93821 dai Signori

- Ai Signori il terreno pervenne a seguito di atto di divisione del 24/07/1991 rep. nn. 2803/189 con atto Notaio Dott. Giovanni Battista Mattarella di Trezzo sull'Adda trascritto il 31/07/1991 nn. 64138/47585.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 20/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla 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. 3)) alla data del 13/09/2021 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 30/10/2008 ai nn. 32760/164637 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Gianemilio Franchini in data 22/10/2008 rep. 77631/16820 a favore di

contro

Importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 180.000,00 di capitale durata 30 anni

Grava sugli immobili in Pozzo D'Adda foglio 3 Particella 737 sub 3 graffato Foglio 3 Particella 746 (A/2) e Foglio 3 Particella 737 sub 77 (C/6).

Annotazione iscritta il 30/10/2008 ai nn. 164642/25559 derivante da Annotazione ad Iscrizione – Frazionamento in quota Notaio Dott. Gianemilio Franchini di Brugherio (MB) in data 07/10/2008 rep. 77603/16801 a favore

contro

Annotazione iscritta il 30/10/2008 ai nn. 164643/25560 derivante da Annotazione ad Iscrizione – Restrizione di Beni in data 07/10/2008 rep. 77604/16802 a favore

con sede in c.f.



contro

Grava sugli immobili in Pozzo D'Adda foglio 3 Particella 737 sub 3 graffato Foglio 3 Particella 746 (A/2) e Foglio 3 Particella 737 sub 77 (C/6).

- Pignoramenti

Pignoramento del 25/02/2021 rep. 2432 trascritto il 25/05/2021 ai nn. 50291/73602 contro per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà e per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di con sede in c.f. 04938320266

- Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Franco Brambilla con sede in Gessate Via Torino, 24/2 lo studio amministra sia il Supercondominio Residenza Magnesia ABC sia il condominio Magnesia C nel quale è sito l'unità oggetto di questa perizia. L'amministrazione ha fornito le informazioni che seguono (all. 5)

Supercondominio-Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,390/3000

Condominio-Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 45,390/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione condominiale è affidata al Supercondominio Magnesia ABC e il condominio in cui ha sede l'unità oggetto di stima è il Condominio Magnesia C. Si precisa che la gestione del supercondominio va dal 1 Aprile al 31 Marzo mentre la gestione del condominio va dal 1 Luglio al 30 Giugno e che le somme sono state arrotondate.

Supercondominio-Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 300,00

Condominio-Spese ordinarie annue di gestione immobile: €. 1.500,00

Supercondominio-Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 975,00

Condominio-Spese ordinarie annue non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €. 2.970,00

Non ci sono spese straordinarie già deliberate né per il supercondominio né per il condominio

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 insolite 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 Pozzo D'Adda adottato il 28/03/2011 con Delibera C.C. n.º 8 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli

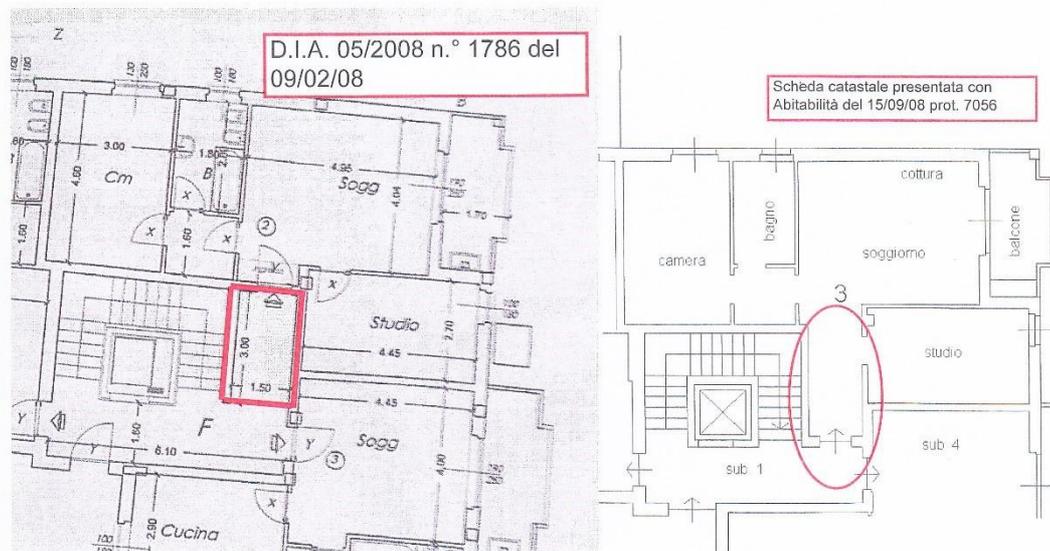
7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6):

- D.I.A. 50/2005 prot. 5126 del 17/06/2005
- D.I.A. 7/2007 prot. 915 del 23/01/2007 (pratica relativa al recupero di sottotetti nella palazzina A)
- D.I.A. 5/2008 prot. 1786 del 09/02/2008
- Autorizzazione di Agibilità prot. 7056 del 15/09/2008

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme all'ultima pratica edilizia presentata D.I.A. n.º 5/2008 del 09/02/2008 prot. 1786

Gli abusi consistono nell'aver inserito nella superficie dell'appartamento una parte comune facente parte del vano scala.



L'annessione di superficie comune non è sanabile, parlando col tecnico comunale è stata esclusa la possibilità di sanare la situazione per mancanza di ulteriore volumetria disponibile.

Pertanto l'unica soluzione percorribile è quella di ristabilire la situazione planimetrica autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo. Il ripristino deve avvenire mediante l'esecuzione di lavori edili che comportano:

- Arretramento della porta d'ingresso con ripristino della pavimentazione condominiale
- Spostamento porta del locale studio/camera con chiusura vano porta e apertura del vano verso il soggiorno

Costi stimati: €. 5.000,00

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale in banca dati ultima scaricata dalla sottoscritta in data 31/08/2021 e conforme alla planimetria catastale allegata alla Fine Lavori presentata il 20/06/2008.

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.	71,0	100%	71,0
balconi	mq.	7,0	30%	2,1
cantina	mq.	10,0	25%	2,5
giardino	mq.	71,0	10%	7,1
giardino	mq.	158,0	2%	3,2
				85,9
				mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	18,0	100%	18,0
		18,0		18,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA (all. 8)

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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Pozzo D'Adda

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di Zona: B1

Tipologia: Abitazioni Civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 800,00 / prezzo max. 950,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino immobiliare Comune di Pozzo D'Adda

Periodo: rilevazione del 02/12/2021

Zona: Centro Urbano

Tipologia: Abitazioni in stabili di 1° fascia

valore di minimo 1317,00 / valore medio 1524,00 / valore massimo 1.731,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

valore di minimo 763,00 / valore medio 817,00 / valore massimo 872 (Euro/mq)

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano-Monza Brianza-Lodi

Periodo: rilevazione del 02/12/2021

Comune: Pozzo D'Adda

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio

Valore da compravendita min. 1.250,00 / massimo 1.700,00 (Euro/mq)

Boxes minimo €. 15.000,00 massimo €. 17.000,00

Immobili analoghi in vendita nel periodo:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 30/11/2021

Fonte d'informazione: Re/Max Privilege

Indirizzo: Via Paolo Emilio Taviani 5



Descrizione: Stupendo bilocale con giardino composto da ingresso, soggiorno, cucina a vista, camera, disimpegno e 1 bagno. Giardino esclusivo di 80 mq.

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: € 117.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 105.300,00 pari a €/8mq. 1.504,29

COMPARABILE 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/11/2021

Fonte d'informazione: Unica casa srl

Indirizzo: Via Paolo Emilio Taviani

Descrizione: Bilocale con giardino composto da ingresso in ampio soggiorno con angolo cottura e affaccio su giardino esclusivo con ingresso indipendente, camera, disimpegno e 1 bagno finestrato.

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo richiesto: € 109.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 98.100,00 pari a €/8mq. 1.532,81

COMPARABILE 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/11/2021

Fonte d'informazione: Mia casa immobiliare srl

Indirizzo: Via Paolo Emilio Taviani 5

Descrizione: 3 locali al piano primo: soggiorno con angolo cottura e balcone, 2 camere e bagno con vasca. Completa la proprietà una cantina.

Stato: Ottimo/ristrutturato

Prezzo richiesto: € 119.000,00

Sconto trattativa: 10% = € 107.100,00 pari a €/8mq. 1.447,30

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	86,0	€ 1.500,00	€ 129.000,00
				€ 129.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	18,0	€ 900,00	€ 16.200,00
				€ 16.200,00



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	€ 145.200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.260,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a	
• carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 132.940,00
arrotondato	€ 133.000,00
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

L'annessione di superficie comune non è sanabile, parlando col tecnico comunale è stata esclusa la possibilità di sanare la situazione per mancanza di ulteriore volumetria disponibile.

Pertanto l'unica soluzione percorribile è quella di ristabilire la situazione planimetrica autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo

Il sottoscritto Arch. Barbara Bedogni dichiara di depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviare 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.

L'Esperto nominato

Milano li: 03/12/2021

Arch. BARBARA BEDOGNI
 ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5280
 ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
 TRIBUNALE DI MILANO N° 8675
Barbara Bedogni



ALLEGATI

- 1) Documenti catastali
- 2) Risposta Agenzia Entrate per esistenza contratti affitto
- 3) Documenti Conservatoria
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione amministrazione condominiale
- 6) Documentazione comunale
- 7) Attestazione Prestazione Energetica
- 8) Bollettini e comparabili
- 9) Documentazione Fotografica
- 10) Documentazione Anagrafica

