

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 2362-2015

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Pozzo d'Adda (MI) Via Roma 20



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Pozzo d'Adda (MI) Via Roma 20

Categoria: **A4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **185**, subalterno **704**

Stato occupativo

Corpo A: libero per procedura

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 76.000,00

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale, posta al piano primo di fabbricato in via Roma 20 a Pozzo d'Adda.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile a carico di per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e di per proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue intestazione:

Descrizione:

Comune di Pozzo d'Adda

Abitazione di tipo popolare: Fg.2 Mapp. 185 Sub. 704, Cat A/4, - classe 5 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 60 mq - totale escluse aree scoperte 60 mq - rendita € 140,48 – Via Roma n. 20 - piano 1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 23/07/2008 protocollo n. mi0655501 in atti dal 23/07/2008 variazione di classamento (n. 51973.1/2008)
- DIVISIONE del 23/07/2007 protocollo n. MI0685205 in atti dal 23/07/2007 DIVISIONE (n. 56328.1/2007

Precedente identificativo soppresso:

Fg.2 Mapp. 185 Sub. 704 Cat A/4, - classe 5 – Consistenza 4,5 vani

Derivante da:

- (ALTRE) del 23/05/2007 protocollo n. MI0475817 in atti dal 23/05/2007 UNITA' NON INSERITA IN BANCA DATI (n. 3426.1/2007)

1.4. Coerenze dell'unità:

altra unità; via Roma; altra unità; ballatoio comune e altra unità.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona



In Comune di Pozzo d'Adda

Caratteristiche zona: l'immobile oggetto di esecuzione si trova in zona centrale del Comune

Area urbanistica: zona a carattere residenziale, con presenza di piccole palazzine – villette mono-bifamiliari

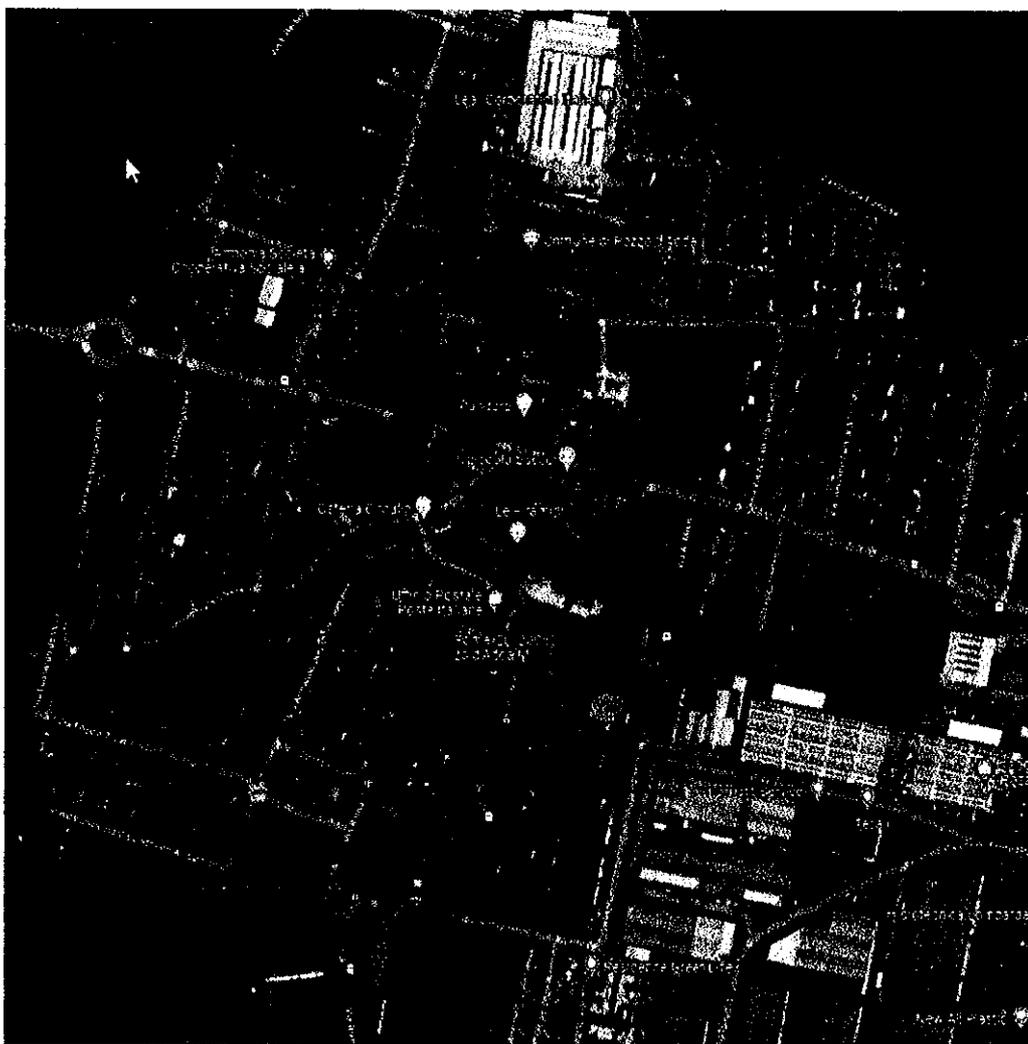
a basso traffico con buona possibilità di parcheggio (proprio di fronte al fabbricato è presente ampia area di parcheggio)

la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Microzona al limitare di aree agricole/industriali

Principali collegamenti pubblici: nelle prime vicinanze presente il servizio di autobus Nordest trasporti con la linea Z311 che collega il comune con la fermata MM2 di Gessate (Gessate MM2 – Vaprio)

Servizi offerti dalla zona: scarsa presenza, nelle vicinanze, di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Trattasi di fabbricato risalente ai primi decenni del '900, di tipologia rurale con cortile interno, di un piano fuori terra oltre il piano terra, con accesso dal cortile interno e successivo ballatoio/terrazzo comune di distribuzione.

Struttura portante in muratura, facciate tinteggiate in intonaco civile color giallo chiaro, con zoccolatura in cemento, tetto a falde inclinate con copertura in tegole.



Il corpo scala interno al cortile presenta scala con pedate in granigliato di marmo

Non è dotato di servizio di portineria.

Non è dotato di ascensore.

Dal sommario esame a semplice vista, il fabbricato, non eletto a condominio, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano primo ed ultimo del fabbricato, con accesso dal corpo scala interno al cortile, ed è risultata composta da locale giorno con angolo cottura, un bagno a cui si accede dal locale giorno (diversamente da quanto rappresentato in scheda, non è presente il tavolato atto a creare l'antibagno); una camera da cui si accede dal locale giorno; un disimpegno notte dal quale si accede ad un ripostiglio e ad una camera

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore.

Con doppia esposizione a ovest ed est, pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e dell'angolo cottura rivestite con piastrelle di ceramica, porte interne del tipo a battente in tamburato legno; porta di primo ingresso del tipo blindata.

Si riporta la presenza di umidità/muffa a soffitto (tra parete e soffitto) lungo la parete angolo cottura, la camera e il ripostiglio

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica;

impianto riscaldamento con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta esternamente, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica; presente a/c del tipo a split nel locale giorno;

impianto gas presente con contatore posto esternamente, certificazioni non rinvenute.

H interna netta circa 2.81 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-tavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 12.02.2021, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'immobile è risultato occupato dagli esecutati con la loro famiglia.



Si rimanda alla relazione del custode sul punto stato occupativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 26.11.2015, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 10.10.2021, (**all. A-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- Il bene in oggetto è pervenuto agli esecutati, dal signor _____ con atto a rogito notaio Picciolo Santa di Milano il 31 luglio 2007 rep.44722/15034 e **trascritto a Milano 2 il 6 agosto 2007 ai numeri 130116/68789**

Al quadro D della nota quanto segue:

"ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SEGUE E COMPETE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI DEL FABBRICATO D' CUI FA PARTE, A' S' _____ PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 19 MAGGIO 1975 N. 151, IL SIGNOR _____"

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso l'Archivio Notarile + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B1- Provenienze**)

4.2. proprietà al ventennio

si richiama quanto esposto nella certificazione notarile in atti come segue:

al ventennio l'immobile risultava di proprietà di _____ gli anteriori al ventennio, in particolare atto di compravendita a rogito del notaio Fortunato La Gamba il 4 ottobre 1964 repertorio numero 7092/3195 e trascritto a Milano 2 il 21 ottobre 1964 ai numeri 57862/46042;

- Al signor _____ giusta denuncia di successione registrata a Milano il 21 ottobre 1986 al numero 8073 a seguito di rinuncia di eredità di _____ sprigionata _____ 2 settembre 1986 repertorio 325 del Cancelliere della Prefettura di Cassano D'Adda ed accettazione tacita di eredità trascritta a Milano il 9 luglio 2007 ai numeri 107324/56306;

(nota trascrizione accettazione tacita eredità allegata sotto B)

- _____ 8073, relativamente alla quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà, dalla _____ con atto di donazione a rogito del notaio Gian Paolo Guidobono Cavalchini di Bollate in data 27 ottobre 1986 repertorio numero 384419/14405 e trascritto a Milano 2 il 10 novembre 1986 ai numeri 72556/52149;

(nota trascrizione accettazione donazione allegata sotto B)

- Al signor _____ identificata con il precedente soppresso sub. 702, dai _____ generalizzati, con atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Pante Fabio



Gaspere di Milano il 4 luglio 2007 repertorio numero 5470/2984 e **trascritto a Milano 2 il 9 luglio 2007 ai numeri 107323/56305**

Al quadro D della nota quanto segue:

"ALL'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI MILLESIMI 81,21 (OTTANTUNO VIRGOLA VENTUNO) SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE. A' SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 10 MAGGIO 1975 N. 121 IL SIGNORE

(nota trascrizione acquisto allegata sotto B)

(atto di provenienza e note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. B- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 21.05.2013, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 10.10.2021, (**all. A-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo **iscritta a Milano 2 in data 06.08.2007 ai nn. 130117/35818**, per capitale Euro 135.000,00 totale Euro 270.000,00 a favore di _____ in forza di mutuo con atto a rogito notaio Picciolo Santa in data 31.07. 2007 n.44723/15035 di repertorio.

(Nota di iscrizione ipoteca; **all. A-Ispezione ipotecaria**)

- **Pignoramenti**
Pignoramento del 10.09.2015 rep. 38157, **trascritto a Milano 2 in data 05.10.2015 ai nn. 96604/62945** promosso da _____ li, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. A-Ispezione ipotecaria**)



- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobili alla data del 10.10.2021 (**all. A-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobili + sintetici e note estratte dalla scrivente, all. A-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato non è risultato eletto a condominio.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

A seguito di quanto accertato si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Gli uffici preposti non hanno rinvenuto gli atti di fabbrica; per quanto riguarda invece la pratica edilizia Denuncia di Inizio Attività presentata in data 01.06.2007 prot. 6127, pratica edilizia n. 39/2007, per la realizzazione di due appartamenti distinti (divisione con cui si è generato l'attuale sub. 704) si è ancora in attesa che gli uffici preposti riscontrino l'istanza.

Con riserva di integrazione.

6.2. Conformità edilizia:

in attesa di visionare la pratica edilizia; si riporta tuttavia la mancanza del tavolato atto a separare il bagno all'ingresso dal locale cucina/giorno (formazione antibagno), contrariamente alle vigenti normative in essere.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere con Pratica edilizia a sanatoria Onerosa, per il ripristino del tavolato con porta anti-bagno.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra gli euro 3.000,00 e gli euro 4.000,00. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 3.500,00

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

6.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: mancanza del tavolato atto a separare il bagno all'ingresso dal locale cucina/giorno (formazione antibagno), contrariamente alle vigenti normative in essere.

8. CONSISTENZA

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza



La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione di tipo popolare	sup. lorda di pavimento	60,00	100%	60,00
TOTALE		60,00		60,00
				arrotondati 60,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

8.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le



pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4	60,00	€ 1.400,00	€ 84.000,00
			€ 84.000,00

8.4. 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.

LOTTO UNICO

- Valore € 84.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.200,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolute :non presente condominio

€ 76.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 76.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 forfetario 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 ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 10.10.2021

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

