

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 184/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Settala (MI), frazione Caleppio,
Strada Nuova Pauledese 4/B



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Settala (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 19, particella 177, subalterno 703**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da conduttore con contratto di locazione ad uso abitativo.

Contratti di locazione in essere

E' presente un contratto di locazione ad uso abitativo attivo e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, registrato il 13/09/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Codogno al n. 1062 serie 3T, con durata dal 15/09/2020 al 14/09/2024.

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 158.000,00

Da occupato: € 118.000,00

LOTTO 001**(Abitazione al primo piano)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Settala (MI), frazione Caleppio, in Strada Nuova Pallese n. 4/B, abitazione ubicata al primo piano della superficie commerciale di **141,70 mq**, composta da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un corridoio, due bagni, tre camere e due balconi; all'abitazione si accede direttamente dalla strada, in Strada Nuova Pallese al numero civico 4/B.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Segrate (All. 2)**

Proprietà: 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: Foglio 19, particella 177, subalterno 703;

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq (totale escluse aree scoperte 136 mq), rendita catastale € 335,70.

Indirizzo: Strada Nuova Pallese, piano 1.

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

La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 06/12/2004, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3). Si segnala inoltre la necessità di inserimento nella toponomastica dell'immobile del numero civico 4/B.

1.4. Coerenze

Appartamento (da nord in senso orario): proprietà di terzi; Strada Nuova Pallese; proprietà di terzi e scala comune; cortile 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 Settala (MI).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Linate, Lodi, Melegnano, Pioltello.

Servizi offerti dalla zona: supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 250mt e a circa 7,0 km mt dalla stazione FS e fermata del passante ferroviario S5/S6 Melzo.

Collegamento alla rete autostradale: circa 7 km dalla Autostrada A35 BreBeMi e circa 3,0 Km dalla Tangenziale Esterna Milano A58.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

L'edificio di due piani fuori terra, oltre sottotetto, affacciato su strada e su cortile comune, con morfologia rettangolare, avente tipologia di fabbricato residenziale libero sui lati, presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde inclinate;
- Facciata in intonaco tinteggiato di colore chiaro;
- Accesso: portoncino in ferro e vetro;
- Ascensore: assente;
- Portineria: non presente;
- Condizioni stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento biesposto di tipo economico, ubicato al primo piano, raggiungibile mediante androne condominiale e scala comune, composto da un ingresso, un disimpegno, un soggiorno, una cucina, un corridoio, due bagni, tre camere e due balconi.

Abitazione:

- esposizione: doppia est-ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate di varie tonalità, principalmente di colore chiaro; in ceramica di tonalità chiara nel bagno (sino ad H=210cm) e nella zona cucina (sino ad H=180cm);
- soffitti: intonacati e tinteggiati di colore chiaro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro (appartamento) e di colore scuro (balconi);
- infissi esterni: finestre in legno di colore noce, con vetri doppi, e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta d'accesso: in legno, del tipo blindata;
- porte interne: in legno tamburate di colore noce;

- servizi igienici: attrezzati, con lavabo, tazza, bidè, vasca/doccia e lavatrice;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato con alimentazione a metano e termosifoni in alluminio;
- impianto gas: sottotraccia con alimentazione a metano;
- impianto di condizionamento: assente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas del tipo autonoma ubicata in cucina;
- altezza dei locali: circa m. 3,00cm.
- condizioni generali dell'abitazione: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio residenziale ubicato in zona periferica della città, in frazione Caleppio, in un'area con una medio-bassa densità abitativa, caratterizzata da una edilizia mista, con fabbricati di tipo industriale e produttivo ed edifici abitativi di tipo civile ed economica, di due/tre piani fuori terra, con una normale dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due piani fuori terra, oltre piano sottotetto, con morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato libero sui quattro lati, con cortile di pertinenza, realizzato nel 1977 e oggetto di successive ristrutturazioni con ampliamenti e sopralzi.

Il traffico è sostenuto ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, con via d'accesso privata, in Strada Nuova Pauledese al civico 4/B.

2.5. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1521000014912 del 30/07/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 247,24 kWh/m²a (All. 9).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

È presente la dichiarazione di conformità alle regole dell'arte dell'impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento relativamente all'intero fabbricato (All. 6).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/02/2022 con il Custode Giudiziario Avv. Alessandra Croci, è stato possibile rilevare che il bene è occupato da numerose persone

non identificabili; tuttavia l'immobile risulta occupato da un conduttore con titolo di contratto di locazione ad uso abitativo di cui al punto successivo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data _____ presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Codogno (LO) per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa; il conduttore è _____ e la durata del contratto è di 4 anni dal 15/09/2020 al 14/09/2024 (All. 7).

4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto dal certificato notarile del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia.

4.1. Attuali proprietari

_____ proprietà per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita stipulato il 15/12/2004 a firma del Notaio Orazio De Giovanni di Lodi _____ di repertorio, registrato il 31/12/2004 all'Agenzia delle Entrate di Lodi ai _____ serie _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai _____

4.2. Precedenti proprietari

- per la quota di 1/4 in forza di denuncia di successione in morte del _____ deceduto in data 19/01/1995, registrata all'Agenzia dell'Entrate di Milano il 19/07/1995 _____ trascritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 21/11/1998
- per la quota di 3/4, da parte della signora _____ in forza di atto di compravendita stipulato il 27/02/1998 a firma del Notaio Massimo Napolitano di Melegnano (MI) ai _____ di repertorio, registrato il 10/03/1998 all'Agenzia delle Entrate di Lodi ai _____ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. _____

6 - CONDOMINIO

L'immobile, facente parte del Condominio denominato "Silos", è amministrato dallo Studio Fiameni con sede in Paullo (MI) in via Case Rotte n. 2/A, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 100,95/1000.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 agosto al 31 luglio dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie medie annue di gestione immobile: € 500,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 3.335,00 (derivanti dalla somma di € 1.790,00 per la gestione 2020-2021 e di € 1.545,00 per la gestione 2021-2022).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 0,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali, se necessarie.

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio **(All. 8)**, precisando che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero stabile.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '70/'80 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Settala (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Settala, approvato con delibera di C.C. n° 3 del 08/02/2019 (Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. CC n. 3 del 11/02/2014).

L'immobile ricade nell'Ambito delle Attività Economiche - Tessuto produttivo di trasformazione - Art. 32 PdR (Tav. 03.02 PR1_1) **(All. 6)**.

Indici urbanistico e parametri edilizi

Gli interventi di Sostituzione edilizia (SE), di Ampliamento edilizio (AE) e Nuova edificazione (NE) sono ammessi secondo i seguenti parametri edilizi:

- Indice di utilizzazione edilizia fondiaria UF= 0,80 mq/mq;
- Rapporto di copertura RC = massimo 40% della Sf;

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
abitazione	mq.	136,0	100%	136,0
balconi	mq.	19,0	30%	5,7
		155,0		141,7
		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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

9.2 Fonti d'informazione

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2021**

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Settala (MI)

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia: abitazioni economiche

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.550,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 1/2021 - I° Semestre 2021 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, www.piuprezzi.it**

Periodo: 2° semestre 2021

Provincia - Settore: EST

Zona: Settala (MI) - Periferia

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 650,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.110,00

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.150,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.650,00

NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo I° semestre 2022 - Annunci immobiliari**

Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/11/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88562055/> (Studio Cornalba)

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Cervi

Superfici principali e secondarie: 110 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 135.000,00 pari a €/mq 1.227,27

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 121.500,00 pari a €/mq 1.104,54

Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 29/01/2022

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93362666/> (Edilmetro)

Descrizione: Quadrilocale
 Indirizzo: Via Pertini
 Superfici principali e secondarie: 110 mq
 Stato conservativo: normale
 Prezzo richiesto: € 179.000,00 pari a €/mq 1.627,27
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 161.100,00 pari a €/mq 1.463,63

Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data rilevazione: 15/03/2022
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/89314137/> (Tecnocasa)
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Garibaldi
 Superfici principali e secondarie: 105 mq
 Stato conservativo: normale
 Prezzo richiesto: da € 155.000,00 pari a €/mq 1.476,19
 Sconto trattativa: 10%
 Prezzo: € 139.500,00 pari a €/mq 1.328,57

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.200,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	141,7	€ 1.200,00	€ 170.040,00
				€ 170.040,00

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	€ 170.040,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.502,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 600,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 3.335,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u>	€ 157.603,00
	arrotondato € 158.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)</u>	€ 118.202,25
	arrotondato € 118.000,00

Si precisa che il valore del bene nello stato "OCCUPATO" tiene conto di una riduzione del 25% del valore dello stesso bene nello stato "LIBERO".

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

Il contratto di locazione di cui al punto 3.2 stabilisce il canone annuo pari a € 8.400,00 (A), ovvero pari a € 700,00 mensili (B), oltre a spese condominiali pari a € 1.200,00/annuali salvo conguaglio.

Ciò detto, tenuto conto della superficie commerciale dell'unità (mq 141,70) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 70,00 annui (minimo €/mq 60,00 annui - massimo €/mq 80,00 annui) stabilito dalla "Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2021 - TeMA MILANO" della CCIAA di Milano (C) e il valore medio di €/mq 3,65 per mese (minimo €/mq 3,3 per mese - massimo €/mq 4,00 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 2° semestre 2021 (D), si ritiene che il canone di locazione sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione annuo: € 8.400,00
- (B) Canone di locazione mensile: € 700,00
- (C) Valore di locazione annuo CCIAA Milano: mq 141,70 x €/mq 70,00 = € 9.919,00
- (D) Valore di locazione mensile OMI: mq 141,70 x €/mq 3,65 = € 517,20.

CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnala la presenza di contratto di locazione attivo stipulato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento e la necessità della regolarizzazione catastale per l'immobile.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 E-mail agli indirizzi comunicati in sede di sopralluogo **(All. 10)**.

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.

ALLEGATI

- Allegato 1 - Fotografie;
- Allegato 2 - Documentazione catastale;
- Allegato 3 - Titolo di provenienza;
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;
- Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Settala (MI);
- Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;
- Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 02/04/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella