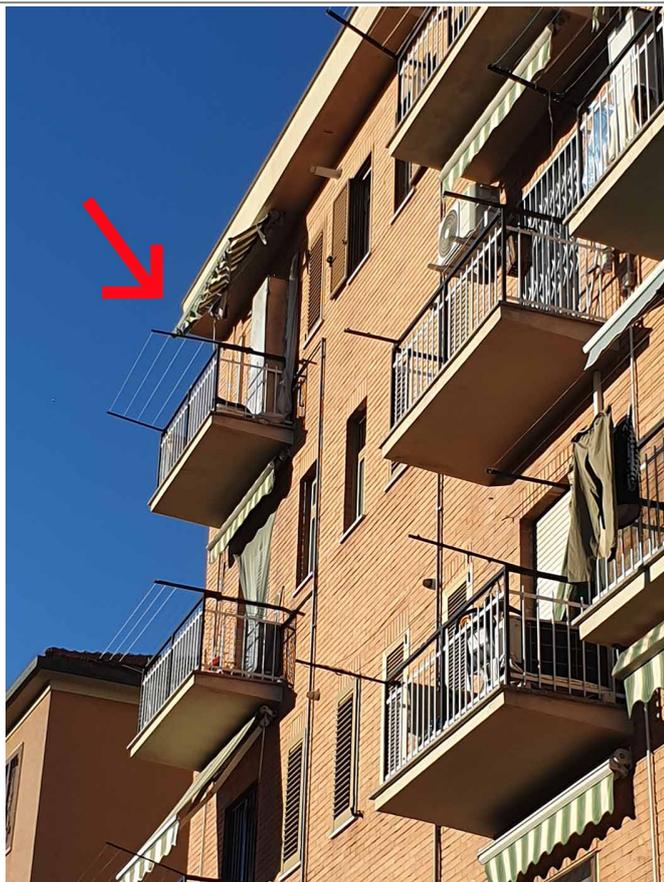


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 1471 /2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Rita BOTTIGLIERI**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento bilocale
in Cormano (MI) loc. Molinazzo – via Dei Giovi n 63**



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cormano (MI) – via Dei Giovi n 63

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 9 - Particella 104 - Subalterno 20

Stato occupativo

occupato dai proprietari

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cormano (MI) via Dei Giovi n. 63, già 25/4, al piano quarto nonché ultimo senza ascensore (quinto fuori terra) e primo interrato, appartamento composto da due ambienti oltre a cucinino, disimpegno, bagno, due balconi e vano cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

1. **XXXXX xxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il 26/07/1964
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½
 2. **XXXXX xxxxx** nata in xxxxxxxxxxxx il 13/06/1979
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½
- Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cormano come segue: (all. 7)

Intestati:

1. **XXXXX xxxxx** nato in xxxxxxxxxxxx il 26/07/1964
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
1. **XXXXX xxxxx** nata in xxxxxxxxxxxx il 13/06/1979
cf xxxxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 9** **Particella: 104** **Sub.: 20**

dati classamento:

cat. A/3 classe 1 consistenza 3,5 vani Sup. cat.: -- R.C. Euro 225,95

Indirizzo: VIA DEI GIOVI n. 62 Piano S1 - 4;

Partita: 931

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 9 - Particella 104

Scheda catastale: L0061988

1.4. Coerenze

Abitazione: vano scala con pianerottolo, appartamento di terzi, cortile comune, altra particella, cortile comune;

Cantina: scala e disimpegno comune, cantina di terzi, cortile comune

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

- In alcuni documenti l'immobile è identificato al civico n. 62, in fatto è identificato al civico n. 63. Nell'atto di pignoramento vengono riportati entrambi i civici.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cormano

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi, confina con zona agricola

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

Servizi offerti dalla zona: presente a ca. 300 m centro commerciale con supermercato e negozi, alla medesima distanza centro parrocchiale, a circa 170 m. locali per la ristorazione e minimarket, a ca. 200 m scuole, centro sportivo e ufficio postale a ca. 900 m., sistemi del verde a 20 m.

Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee nn 165 e 720 a circa 150 m; accesso tangenziale e autostrada a circa 500 m., MM linea Gialla stazione Comasina a ca. 1300 m., Stazione ferroviaria a ca. 1800 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di palazzina condominiale edificata alla fine degli anni Cinquanta del Novecento, alta cinque piani fuori terra oltre interrato, con affacci su cortile condominiale e verso spazi verdi limitrofi.

- struttura: c.a.;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: piana;
- facciate: rivestite con mattoni a vista;
- accesso: da cortile condominiale;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- impianto citofonico: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale al piano quarto nonché ultimo e primo interrato, a parte di palazzina senza ascensore. Appartamento composto da camera e soggiorno oltre a cucinino, disimpegno, bagno, due balconi e vano cantina.

Appartamento:

- esposizione: a nord-est verso il giardino pubblico e il parco agricolo (soggiorno, cucinino, bagno) e a sud-ovest su area cortilizia comune (camera);
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione di bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti in ceramica;

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in PVC con vetro doppio, oscurati da tapparelle in plastica o con scuri;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: anta in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta nel cucinino, caloriferi in ghisa, scaldasalviette in alluminio nel bagno;
- servizio igienico: attrezzato con tazza, bidè, vasca-seduta;
- impianto di condizionamento: uno split nel soggiorno, macchina sul balcone;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa, presente ribassamento portante nel disimpegno con accesso dai locali;
- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare. Sono presenti alcuni ponti termici con conseguenti muffe lungo l'intersezione tra le murature verticali di confine e il solaio

Cantina:

- posta nel sottoscala, di forma irregolare e altezza decrescente

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare in oggetto è sita in località Molinazzo, a est del centro di Cormano e della Superstrada Meda-Lentate. Al confine con la zona agricola che separa le aree urbanizzate di Cormano e Bollate.

Nell'immediato intorno la destinazione è residenziale, gli isolati adiacenti hanno destinazioni miste.

2.5. Certificazioni energetiche:

Assente. Da interrogazione del catasto energetico regionale, alla data del 18/07/2022 non risulta depositato alcun certificato.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente (non obbligatoria in Comune di Cormano)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato in data 09/06/2022, consentito dal proprietario che occupa il bene.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2022 non sono presenti contratti e/o comodati attivi.

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. **XXXXXX xxxxxxxx** nato in xxxxxxxxxx il 26/07/1964
cf xxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
2. **XXXXXX xxxxxxxx** nata in xxxxxxxxxx il 13/06/1979
cf xxxxxxxxxx Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

In forza di **compravendita**

atto in autentica notaio AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 94454/27705 del 24/07/2003 trascritto a Milano 2 in data 05/08/2003 - Registro Particolare 73111 Registro Generale 122263
Contro xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx sotto generalizzati

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il 02/12/1961, Codice fiscale xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il 18/05/1964, Codice fiscale xxxxxxxxxx proprietà complessiva dell'intero in comunione legale dei beni in forza di compravendita, Notaio TRIVI Lorenzo di Milano, repertorio 18716 del 06/05/1981, trascritto a Milano 2 il 29/05/1991 - Registro Particolare 33073 Registro Generale 43954

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile) in data 18/07/2022 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 05/08/2003 - Registro Particolare 26492 Registro Generale 122264 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto notaio AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 94455/27706 del 24/07/2003

a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI Sede BRESCIA Codice fiscale 03480180177

contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale

Grava sull'intero

Pignoramenti

Pignoramento del 26/09/2019 rep. 29825 trascritto il 21/11/2019 - Registro Particolare 95296 Registro Generale 144808 contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di UBI BANCA SPA

Altre trascrizioni

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla 'Econd srl' con l'amministratore Mauro Saraino che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 50/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2019-2020 e preventivo 2021-2022 circa € 1.200,00 (inclusa quota acqua);

Spese condominiali non pagate a marzo 2022 circa euro 8.950

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: nulla

Cause in corso: solo morosi

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Il condominio ha avviato gli studi preliminari per la richiesta del 110% (verifiche della conformità edilizia e attestazione energetica), ma al momento non ha deliberato i lavori

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

non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 13/06/2022 protocollata con numero: 19168 in data 15/06/2022. In data 30/06/2022 il Comune ha provveduto ad inviare alla sottoscritta copia del certificato di abitabilità e dell'autorizzazione a costruire oltre al disegno della planimetria generale e della pianta tipo.

7.1. Pratiche edilizie :

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 1123 del 01/09/1958 e certificato di Abitabilità a far data dal 10/12/1959

7.2. Conformità edilizia:

Immobile con difformità: in fatto sono presenti due balconi, i tipi allegati alla pratica edilizia riportano un solo balcone.

La difformità è annoverabile tra le discrepanze ammissibili rispetto al titolo abilitativo ai sensi dell'art. 34 bis DPR 380/2001. Sono annoverate tra le discrepanze ammissibili –che quindi non costituiscono violazione edilizia– ogni parametro delle singole unità immobiliari o dell'intervento nel suo complesso, che differisca ma sia contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo e le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tra questi si ritiene che rientrino anche quelli afferenti ai prospetti (cfr. dossier ANCE 14 maggio 2021).

Inoltre la "minima entità" come specificato nella Circolare dell'Emilia Romagna del 5 giugno 2018 non è da intendersi riferita al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, ma all'assenza di un interesse pubblico al loro ripristino. Anche numerose difformità che non incidono sull'agibilità sono da ricomprendere.

A fronte di quanto sopra la discrepanza rilevata non costituisce violazione edilizia.

7.3. Conformità catastale

Unità immobiliare 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 dalla 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.	49,0	100%	49,0
balcone fino a mq 25	mq.	4,8	30%	1,4
cantina	mq.	3,7	25%	0,9
		57,5		51
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione.

Un'altra indagine è stata condotta sulle vendite negli ultimi anni di unità immobiliari poste nel medesimo quartiere.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE

- o OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- o pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cormano

Fascia/Zona: D1 – periferica / STATALE DEI GIOVI, BRUSUGLIO

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.350 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e marzo 2022. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e febbraio 2022 sono state rilevate 25 compravendite di immobili residenziali distanti non più di 100 m, tra queste si segnalano quelle relative ad immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4/A3 – 3,5 vani):

Valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate, per compravendite tra gennaio 2019 e marzo 2022 (ultimi dati disponibili) per appartamenti di consistenza analoga e situati entro un intorno di 100 m							
	data	vani o mq	cat	cantina mq	prezzo	prezzo al mq	note
1	set-21	57	A3	non indicato	75.000 €	1.316 €	unità più grande
2	lug-21	48	A4	non indicato	68.000 €	1.417 €	
3	lug-21	55	A3	non indicato	110.000 €	2.000 €	
4	giu-21	60	A3	non indicato	70.000 €	1.167 €	
5	giu-21	47	A3	non indicato	70.000 €	1.489 €	

6	mar-21	59	A3	non indicato	70.000 €	1.186 €	unità più grande
7	mar-21	3,5	A3	non indicato	92.000 €	1.804 €	
8	dic-20	3,5	A3	non indicato	88.000 €	1.725 €	
9	dic-20	3,5	A3	non indicato	70.000 €	1.373 €	
10	ott-20	3,5	A3	non indicato	80.000 €	1.569 €	
11	gen-20	3,5	A3	non indicato	77.000 €	1.510 €	
12	nov-19	3,5	A3	non indicato	80.000 €	1.569 €	
13	ott-19	3,5	A3	non indicato	70.000 €	1.373 €	
14	ott-19	3,5	A3	non indicato	86.000 €	1.686 €	
15	feb-19	3,5	A3	non indicato	70.000 €	1.373 €	
valore medio esclusi i due valori più alti					74.923 €	1.442 €	

Dalle compravendite rilevate si desume un prezzo medio, per un'unità residenziale di 3,5 vani, di euro 75.000,00 con un prezzo ricorrente a corpo di € 70.000,00.

Si effettua un ulteriore conteggio prendendo a riferimento i valori pubblicati dal bollettino OMI e attribuendo un coefficiente di correzione alle caratteristiche dell'immobile da valutare.

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezari	5,00
Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	-1,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
Livello manutentivo complessivo	-2,00
Impianto riscaldamento centralizzato	0,00
Ascensore Assente	-15,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	-10,00
	-43

€/mq valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni in ottime condizioni di manutenzione	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.300,00	€ 1.311,00	€ 66.861,00

Il valore come sopra calcolato risulta coerente con i prezzi rilevati, tenuto anche conto del livello di piano.

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A3	51,0	€ 1.313,73	€ 67.000,00

€ 67.000

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	€ 67.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.350,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 2.400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 61.250,00
arrotondato	€ 61.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 52.000,00

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 ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

1. L'immobile è identificato con il civico n. 63, in diversi documenti è indicato erroneamente il civico n. 62 (visura catastale, trascrizione del pignoramento ecc.)
2. E' presente una difformità edilizia che non costituisce però violazione

Null'altro da segnalare

ALLEGATI

- 1) Planimetria (scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Valutazioni OMI

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 19/07/2022

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco