

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1095/2021

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Che annulla e sostituisce la precedente relazione del 30/06/2022

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Novate Milanese, via Baranzate n. 4



Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 mt stazione ferroviaria "Novate Milanese" dalla linea ferroviaria Suburbana S1 (Lodi - Saronno) e S3 (Milano Cadorna - Saronno).

A circa 200 mt fermata autobus linea 89 (Novate Milanese - Affori FN M3)

Principali collegamenti viabilistici: a 5 km circa accesso agli svincoli autostradali: A52 (Tangenziale Nord di Milano), A4 (Torino - Trieste) e A8 (Autostrada dei Laghi, Milano-Varese). Nelle vicinanze sono inoltre presenti assi viabilistici che consentono la penetrazione alla città di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della procedura in epigrafe è stato edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica a "T" di 7 piani fuori terra oltre piano seminterrato adibito a cantine, suddiviso in tre corpi scala. Il fabbricato è destinato a civile abitazione con presenza di locali ad uso commerciale (negozi) al piano terra nella sola porzione di edificio prospiciente via Baranzate.

Il complesso condominiale è dotato di accesso pedonale e carraio da via Baranzate.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: parte rivestita in piastrelle di klinker e parte ad intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- androne: porzioni di pareti rivestite in materiale lapideo e porzioni normalmente intonacate e tinteggiate, pavimentazione in marmo alla palladiana;
- scale: presenti n° 3 scale a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Novate Milanese via Baranzate n. 4, costituita da un appartamento posto al piano quinto, composto da soggiorno dotato di balcone, una camera matrimoniale, cucina, un bagno e disimpegno; cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Tutti i locali principali sono dotati di finestre che permettono la naturale illuminazione e aerazione.

Appartamento

- esposizione: singola;
 - porta di accesso: portoncino in legno con serratura di sicurezza;
 - infissi esterni: in alluminio con doppio vetro camera;
 - sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
 - porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e nel disimpegno di accesso alla cucina fino ad h 1,50 mt ed in cucina fino ad h 1,50 mt
 - pavimenti: in marmo posato a palladiana; piastrelle in ceramica in cucina;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa in tutti i locali ad eccezione della cucina dove è installato un radiatore in alluminio.
- Tutti i radiatori sono dotati di valvole termostatiche e contacalorie;

(allegato 5)

4.2. Precedenti proprietà

Ai sig.ri Xxxxxx xxxx xxxxxxxxxxxx e Xx xxxxx xxxxx, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'unità immobiliare in esame, era pervenuta per successione, in morte di Xx xxxxx xxxxxxxxxxxx nato il xx/xx/xxxx a xxxxx xxxxxxxxxxxx (xx) c.f. xxxxxxxxxxxx, deceduto il 02/08/2003 registrata a Milano il 19/12/2003 Repertorio 2139/2003, trascritta a Milano 2 il 14/09/2009 ai nn. 121072/76854 devoluta per legge; accettazione espressa di eredità trascritta il 20/12/2003 ai nn. 184854/108273

Dalla lettura del Certificato Notarile riferito al ventennio in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, *non si rilevano ulteriori provenienze in capo a xx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.*

Per completezza di informazione si osserva che:

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) alla voce "art. 4" si osserva quanto segue: *"per più antica provenienza con atto in autentica notaio Norberto Ricca di Milano in data 14 settembre 1967 repertorio n. 24211, registrato a Milano il 20 settembre 1967 al n.31113 serie A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 6 ottobre 1967 ai nn. 55623/41268"*

Dalla visione della pratica di Condono n. 95 del 1986, si osserva che il sig. xx xxxxxxx xxxxxxxxxxx firma in qualità di *proprietario*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, che fa stato fino al 27/10/2021 (**all. 10**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 5**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 4**) 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 iscritta il 23/11/2005 ai nn. 174766/46729 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Ciancimino Sergio in data 14/11/2005 repertorio 18479/3650
a favore Xxxxx xxxxxxx xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxx con sede in xxxxxxxx

c.f. xxxxxxxxxxxx

contro:

Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 370.000,00 di cui € 185.000,00 di capitale. Durata 30 anni

Grava su Novate Milanese, fg. 11, part. 85, sub 37

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/09/2021 repertorio 13739 trascritto il 18/10/2021 ai nn. 146017/99076

Contro Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà e Xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 di piena proprietà

• **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile (**all. 4**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 10**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Agosteo che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 8**)

Millesimi di pertinenza: 12,7000/1000,0000

Millesimi di gestione: 14,1300/1021,4400

Millesimi ascensore: 20,0000/310,0000

Millesimi di riscaldamento: 15,5700/1023,8300

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- Gestione anno in corso (2022): € 1.250,93
- Gestione anno precedente (2021): € 1.260,82

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 28/07/2020 gravanti sull'immobile: Delibera studio di fattibilità interventi al 110%. Dalla lettura della delibera d'assemblea si rileva che lo studio preliminare di fattibilità prevede "un prezzo contenuto di € 350,00 per unità immobiliare". Nel merito si rileva che ad oggi non è ancora stato emesso alcun avviso di pagamento in quanto è ancora in corso la possibilità di accesso al bonus fiscale.

Cause in corso: non indicate

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non indiciate

Avvertenze ulteriori - 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

Il Regolamento di Condominio è stato fornito dall'Amministratore Condominiale ed è visionabile all'allegato 9

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Nonostante il complesso condominiale sia dotato di ascensore, si è riscontrato che l'ascensore è posto ad una quota rialzata (n° 9 gradini) rispetto al pianerottolo comune. Per superare tale dislivello potrà essere installato un servo-scala o potranno eventualmente essere utilizzati dispositivi per il superamento del dislivello.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967. Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto risulta inserito in zona che il vigente PGT del Comune di Novate Milanese individua in "Ambito Territoriale Diffuso". L'edificio risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

- Nulla Osta n° 146/60 rilasciato in data 06/02/1961
Il "Nulla Osta 146/60" non è risultato reperibile all'interno del fascicolo ma citato all'interno del certificato di agibilità e nella "Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico" del 18/11/1964 reperita all'interno del fascicolo stesso
- Autorizzazione di Abitabilità n. 1326 del 12/06/1962
- Nulla Osta n. 132/62 rilasciato in data 14/11/1962 relativo a "costruzione box per autorimessa privata"
- Condonò Edilizio n. 95. Concessione in sanatoria rilasciata in data 21/01/1988 prot. 6227/86 relativo a "opere ad uso residenziale, chiusura di balcone con impennata in alluminio e trasformazione dello stesso in vano d'abitazione"

7.2. Conformità edilizia

Al momento del sopralluogo è stata rilevata una piccola difformità che consiste nella demolizione delle spallette in muratura e rimozione di relativa porta all'interno del corridoio. Detta modifica rientra nelle tolleranze di cui al disposto art. 34 bis Testo Unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

7.3. Conformità catastale

Al momento del sopralluogo è stata rilevata una piccola difformità che consiste nella demolizione delle spallette in muratura e rimozione di relativa porta all'interno del corridoio. Detta modifica rientra nelle tolleranze di cui al disposto art. 34 bis Testo Unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)

Per quanto sopra esposto, si ritiene che l'aggiornamento catastale potrà eventualmente essere effettuato in epoca successiva in quanto al momento non ci sono pratiche edilizie di riferimento.

8. CONSISTENZA

8.1. 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	U.M.	sup. lorda	coefficiente	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	64,7	100%	64,7
Balcone	mq.	5,0	30%	1,5
cantina	mq.	2,7	25%	0,7
		72,4		66,9
		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. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

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 dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque (considerato anche il particolare momento storico) orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Listino disponibile 2° semestre 2021
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare

Valore unitario determinato dall'esperto:

Considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il valore unitario di: **2.600 €/mq commerciale**

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	Fg. 11 part. 85 sub 37 A3	66,9	€ 2 600,00	€ 173 940,00
				€ 173 940,00

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

LOTTO UNICO

• Valore LOTTO UNICO	€ 173 940,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	€ 8 697,00
• Spese condominiali scadute ed insolute (ultimi due anni)	€ 2 511,75
	<u>€ 162 731,25</u>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 162 700,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	-

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. CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

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 04 novembre 2022

I'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO', 'COLMANO FABIO', and 'architetto 4604'.

ALLEGATI

- all. 1.** Elaborato fotografico
- all. 2.** Visura storica per immobile
- all. 3.** Planimetria catastale
- all. 4.** Ispezione ipotecaria per immobile
- all. 5.** Atto di provenienza
- all. 6.** Pratiche edilizie
- all. 7.** Comunicazione Agenzia delle Entrate: no contratti
- all. 8.** Spese condominiali
- all. 9.** Regolamento di condominio
- all. 10.** Certificato notarile