

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 944/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Burza**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Inveruno (MI) via Liguria, 11/13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Inveruno (MI) via Liguria, 11/13

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 15, particella 578, subalterno 4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 15, particella 578, subalterno 12

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 114.000,00

da occupato: € 91.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

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

In Comune di Inveruno (MI) via Liguria n. 11/13 unità immobiliare ad uso residenziale di circa 97 mq oltre 3 balconi di superficie totale 13 mq, posta al primo piano di palazzina di 2 piani fuoriterza composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: celibe come da atto di provenienza **(all. 2)** ed estratto di nascita **(all. 6)** – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue: (all. 1)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 15 part. 578 sub. 4**

dati classamento: categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 106 mq, rendita € 433,82

Indirizzo: via Liguria Inveruno (MI)

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

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: cortile comune interno;

EST: cortile comune interno;

SUD: altre proprietà e cortile comune interno;

OVEST: altra proprietà e parti comuni.

Della cantina:

NORD: cantina di altra proprietà;

EST: cortile comune interno;

SUD: cantina di altra proprietà;

OVEST: corridoio comune.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

CORPO A - AUTORIMESSA

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Inveruno (MI) via Liguria n. 11/13 unità immobiliare ad autorimessa posta al primo piano interrato di circa 27 mq.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] stato civile: celibe come da atto di provenienza (all. 2) ed estratto di nascita (all. 6) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue: (all. 1)

Intestati:

[redacted] Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 15 part. 578 sub. 12

dati classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita € 79,48

Indirizzo: via Liguria Inveruno (MI)

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

1.9. Coerenze

Dell'autorimessa:

NORD: autorimessa di altra proprietà;

EST: corsello comune;

SUD: ferrapieno cortile comune interno;

OVEST: altra proprietà.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Inveruno (MI)

Fascia/zona: Periferica/LOMBARDIA, CAVOUR, DONATELLO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 13)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al primo piano di un uno stabile di 2 piani fuoriterra edificato anni '70. Il fabbricato è inserito in un giardino di proprietà comune.

- struttura: c.a.;
- facciate: rasatura colorata in pasta (plasticone);
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: NON PRESENTE;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 13)

Unità immobiliare ad uso residenziale di circa 97 mq oltre 3 balconi di superficie totale 13 mq, posta al primo piano di palazzina di 2 piani fuoriterra composta di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, due bagni e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su almeno tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica, parquet nelle camere;
- infissi esterni: in legno doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata e tamburata;
- porte interne: in legno intagliate;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma con boiler elettrico;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;

- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet, vasca e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: 2,95 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è discretamente mantenuto. Le finiture in larga parte sono di epoca relativamente recente.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito residenziale periferico a sud del comune di Inveruno, caratterizzato da immobili a destinazione residenziale con una densità abitativa bassa. La zona non presenta elementi di rilievo utili da essere menzionati.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica, ovvero è scaduto in data 05/03/2022 APE con protocollo 1511300006012.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non attinente nel comune di Inveruno. Tuttavia si segnala che nel fascicolo edilizio non è presente Certificato di Collaudo Statico ex L. 1086/71.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 02/02/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dall'esecutato e suoi familiari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

ABITAZIONE e AUTORIMESSA

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 **dal 08/05/2013**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Rodolfo Brezzi in data 08/05/2013 rep nn. 126848/18707 trascritto a Milano 2 in data 23/05/2013 ai nn. 32645/47347.

4.2. Precedenti proprietari

ABITAZIONE e AUTORIMESSA

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2

dal 07/10/2003 al 08/05/2013

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Patrizia Carrara in data 07/10/2003 rep nn. 11025/3982 trascritto a Milano 2 in data 14/10/2003 ai nn. 89469/148375.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2

Ante ventennio al 07/10/2003

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Sergio Bucchini in data 17/01/1991 rep nn. 19479 trascritto a Milano 2 in data 11/02/1991 ai nn. 15021/12079.

NOTE:

Il passaggio di proprietà sopradescritto del 1991 sui passaggi di proprietà catastali non è segnalato. Ovvero da visura catastale i sigg. ██████████ non appaiono mai come proprietari.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 07/09/2021 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 26/10/2022 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**

Si segnala che l'immobile, di proprietà esclusiva dell'esecutato sig. [REDACTED], è stato assegnato come dimora dei figli dell'esecutato nell'ambito dell'affidamento dei figli. (all. 5)

- **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 23/05/2013 ai nn. 8022/47348 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Rodolfo Brezza in data 08/05/2013 rep. 126849/18708

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]
contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 150.000,00 di cui € 100.000,00 di capitale

Grava su tutti gli immobili staggiti.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 03/08/2021 rep. 12226 trascritto il 03/09/2021 ai nn. 126729/86414 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Grava su tutti gli immobili staggiti.

Pignoramento del 13/01/2022 rep. 949 trascritto il 08/02/2022 ai nn. 13946/9556 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava su tutti gli immobili staggiti e sul fg. 15 part. 628 del catasto terreni di Inveruno.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Liguria, 11/13 in Inveruno (MI) è amministrato dallo STUDIO FONTANA S.N.C. DI FONTANA MATTEO E C. in Inveruno via Brera, 39 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7-8)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 91,30/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.100,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.200,00

Spese straordinarie già deliberate con delibera del 2022: 150,00 € per studio di fattibilità super-bonus 110%.

Cause in corso: L'amministratore ha segnalato la presenza di una canna fumaria realizzata abusivamente dal sig. Cafà senza preventiva autorizzazione da parte del condominio. L'abuso è stato denunciato al sig. Cafà tramite raccomandata non ricevuta per compiuta giacenza e il condominio ha incaricato ditta specializzata a valutare la regolarità dell'arte della canna, risultata tra l'altro non a norma. Si allega documentazione ricevuta dall'amministratore **(all. 9)**

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. L'appartamento sito al primo piano non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile alla fine degli anni '70.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Inveruno (MI) in via Liguria 11/13 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

AREAE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE: Zona di rispetto minore di 200 m da pozzo pubblico ad uso potabile.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):

- Pratica Edilizia n. 140/1976 del 06/08/1976;
- Variante in Concessione edilizia n. 900 del 08/04/1977;
- Variante Pratica Edilizia n. 132/1978 del 02/11/1978;
- Abitabilità del 09/11/1978 (all. 11).

7.2. Conformità edilizia:

Dal rilievo effettuato in data 02/02/2022 sono emerse le seguenti difformità:

Dall'ultimo stato assentito la distribuzione interna risulta formalmente conforme. Le partizioni sono correttamente rappresentate e le differenze di misura rientrano nelle tolleranze edilizie ex art. 34 bis DPR 380/01. I serramenti hanno dimensioni conformi al progetto.

Tuttavia si è rilevato esternamente una non conformità in merito alla conformazione del balcone a est, quello a cui si accede da camera piccola. Rispetto al progetto approvato ha dimensioni e conformazione leggermente diversa. E' necessaria una sanatoria condominiale atta a sanare il balconcino del piano primo oggetto di perizia e anche del piano sottostante che presenta la stessa criticità.

Nulla è possibile stabilire sulle altre unità immobiliari in merito alla legittimità dei rispettivi balconi; nel caso vi fossero altri elementi da sanare, i relativi costi di sanatoria subirebbero sensibili riduzioni alla contabilizzazione della sanatoria in valutazione allo scrivente (essendo il costo di sanatoria ripartito su più condòmini).

La corretta conformazione del balcone si può legittimare con SCIA in Sanatoria ex art. 37 DPR 380/01.

I costi per la sanatoria sarebbero così inquadrati proquota per l'abitazione oggetto di esecuzione:

spese tecniche: 1.000 €

costo di costruzione: 100 €

valutazione UTE (al fine di acquisire la valutazione relativa all'aumento di valore dell'immobile (ex art.37 c.4 del D.P.R. 380/2001): 250 €

TOTALE: 1.000 + 100 + 250 = **1.350 €**

La pratica dovrà avere iniziativa Condominiale.

Si dichiara la NON conformità edilizia dell'abitazione (all. 12 descrizione grafica non conformità).

L'autorimessa è conforme a livello edilizio.

7.3. Conformità catastale

Anche la planimetria catastale ha difformità nel suddetto balcone.

La conformità catastale si raggiungerà, una volta completato l'iter edilizio di sanatoria, con una pratica DOCFA di diversa distribuzione.

Il costo ammonterebbe a 400 € di spese tecniche e 100 € di diritti catastali (50 € x 2 in quanto la cantina verrebbe scissa dall'abitazione in relazione alle recenti direttive dell'Agenzia del Territorio).

Pertanto le spese per l'aggiornamento catastale ammonterebbero a **500 €**.

Si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile staggito.

L'autorimessa è conforme catastalmente.

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	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	97,00	1,00	97,00
Balcone	superficie	13,00	0,30	3,90
cantina	superficie	5,00	0,20	1,00
		115,00		101,90
Autorimessa	superficie	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

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.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Periferica/LOMBARDIA, CAVOUR, DONATELLO

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.050 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,10 / prezzo max. 3,80 Euro/mq x mese

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

BOX – stato conservativo NORMALE

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Periferica/LOMBARDIA, CAVOUR, DONATELLO

Valore mercato prezzo min. 650 / prezzo max. 800 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 2,50 / prezzo max. 3,60 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

10.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	101,90	€ 1.050,00	€ 106.995,00
Autorimessa	27,00	€ 650,00	€ 17.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.545,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.545,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.545,00

11. Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	101,90	€ 106.995,00	€ 106.995,00
B	Autorimessa [C6]	27,00	€ 17.550,00	€ 17.550,00
TOTALE				€ 124.545,00

11.1. 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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 6.227,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-€ 1.850,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.200,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 114.267,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 91.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 114.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è stato assegnato nell'ambito dell'affidamento dei figli all'esecutato sig. ■■■■■ che comunque ha acquistato l'immobile nello stato civile di celibe. La visura catastale non presenta un passaggio di proprietà intermedio che comunque a livello di RR.II. è presente. L'immobile presenta non conformità edilizie sanabili a livello condominiale.

Sull'immobile è presente una canna fumaria abusiva a servizio di una stufa a pallet.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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.

Milano li: 24/10/2022

I'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Decreto di assegnazione immobile con affidamento dei figli
- 6) Estratto di nascita dell'esecutato
- 7) Spese Condominiali
- 8) Regolamento di condominio
- 9) Contestazione canna fumaria abusiva
- 10) Stralcio atti di fabbrica
- 11) Abitabilità
- 12) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie e catastali
- 13) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 14) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.