

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1341/2021

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia Boniolo**

Custode Giudiziario: **dott. Marco Garegnani**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento con cantina

Pioltello via Giorgio Bizet, 7 p. 5-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello via Giorgio Bizet 7

Categoria: A3 [appartamento economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 482, subalterno 17

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato locatario

Contratti di locazione in essere

Contratto ad uso abitativo tipo 4+4 dal 15/02/2017 al 14/02/2021 tacitamente rinnovato, precedentemente al pignoramento, fino al 14/02/2025

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 104.000,00

da occupato: € 94.000,00

LOTTO 001

(locale deposito)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.

1.1. Descrizione del bene**CORPO: A**

In Comune di Pioltello in via Bizet n. 7 scala C appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da ingresso da cui si accede a due camere (soggiorno e letto), bagno e cucina. È anche presente un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'appartamento. Il balcone non era accessibile al momento del sopralluogo in quanto sono in corso i lavori di riqualificazione delle facciate con bonus fiscale. I locatari segnalano che è stata rifatta durante i lavori l'impermeabilizzazione e il pavimento. È anche presente una cantina al piano seminterrato raggiungibile però attraverso un percorso esterno all'edificio. Rispetto alla planimetria si segnala che la porta della cucina risulta sul lato opposto della parete; tale modifica non pregiudica la regolarità edilizia del bene. La superficie commerciale misura 68,00 m² computando l'appartamento per intero, il balcone al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **ESECUTATO** nato a Gottolengo (BS) il 5 marzo 1970 CF: BCDFGH12I34L567M al momento dell'acquisto celibe; proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: **Pioltello**

Intestati: **ESECUTATO** Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 2 part. 482 sub. 17**

dati classamento: cat. A/3 classe 4 consistenza 4 vani sup. cat. 68 m² escluso aree scoperte 64 m² R.C. 351,19

Indirizzo: via Bizet Giorgio n. 7 piani 5-S1

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 21/09/2016 protocollo n. MI0479595

1.4. Coerenze**corpo A**

dell'appartamento: proprietà di terzi, ente comune, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune

della cantina: corridoio comune per due lati, ancora proprietà di terzi proprietà di terzi, 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 Pioltello

Fascia/zona: Periferica/RIVOLTANA, D`ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

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: supermercato (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (ottimo), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (ottimo), scuola secondaria di II grado (ottimo), ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 500 m e a 2,0 km stazione M2 Cernusco sul Naviglio

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9,2 Km svincolo Pozzuolo Martesana A58

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 10 piani fuori terra oltre a un piano interrato costruito agli inizi fine degli anni Sessanta.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in corso di rifacimento si ipotizza intonaco di finitura su cappotto;
- accesso: portoncino in ferro su strada e in alluminio e vetro all'ingresso della scala;
- scala interna: a rampe parallele con soletta rampante e gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente al civico 5.
- condizioni generali dello stabile: in fase di completa ristrutturazione, le finiture interne condominiali sono buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso da cui si accede a camera, bagno, cucina e soggiorno; dotato di balcone su tutta la lunghezza dell'appartamento. La cantina è al piano interrato e vi si accede con percorso esterno alla scala.

Corpo A:Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,0 m ed in cucina fino ad h 1,5 m;

- pavimenti: in marmette; cucina e bagno in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi, persiane in PVC.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: rustico;
- altezza 2,20 m.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona a prevalenza residenziale è caratterizzata dalla vicinanza di un tennis club da una parte e da una zona con capannoni dall'altra. L'edificio in questione e gli altri facenti parte del condominio Bramante Prima sono in fase di riqualificazione e il condominio è dotato di spazi a verde.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. La certificazione precedente scaduta il 7/4/2021 poneva l'immobile in classe E. Si consiglia di rifare la certificazione a lavori di isolamento ultimati.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/12/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al marito della locataria che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come copia che si allega.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO - proprietà per la quota di 1/1 dal 31/05/2011

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott. Lorenzo Turconi in data 31/05/2011 rep. nn.59844/36411 trascritto a Milano 2 in data 07/06/2011 ai nn.63645/36642

A/c della Sig.ra Galli Olga

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Galli Olga nata a Valmozzola (PR) il 15/02/1938 per acquisto con atto in autentica Notaio Fulvio Zoppi di Milano in data 24/06/1994 rep. 73749/9975 trascritto il 05/07/1994 ai nn.12963/7054

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Carlo Biotti Notaio in Milano alla data del 14/12/2021 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile alla data del 01/03/2023 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 07/06/2011 ai nn. 63646/14414 a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano CF 80123490155 contro ESECUTATO (Mastrosimone Francesco, nato a Cernusco sul Naviglio (MI) il 06/02/1974 CF MSTFNC74B06C523H in qualità di debitore non datore di ipoteca) per € 183.000,00 di cui € 122.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

Grava beni pignorati

Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

Ipoteca legale iscritta il _____ ai nn. _____/_____ derivante da ipoteca legale in data _____

a favore _____ con sede in Milano

contro _____

Importo ipoteca € _____ di cui € _____ di capitale.

Grava beni pignorati

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 8/11/2021 trascritto il 14/12/2021 ai nn. 77448/121128 contro ESECUTATO per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano.

• **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Ferri s.r.l. con sede in piazza della Resistenza 6 Sesto San Giovanni che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 4,900

Millesimi di riscaldamento: 6,485.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022 (a preventivo) € 1.522,44

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 2020 € 1.464,47 - 2021 € 1.453,52 totale **€ 2.917,99**

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 8/10/2020 riguardanti diagnosi energetica per Ecobonus 110% gravanti sull'immobile per **€ 33.000,00**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in Tessuto Urbano zona "B1 - Parti di territorio totalmente edificate diverse dalla zona A senza residuo di edificabilità" 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:

nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia di costruzione ed opere edilizie n. 53 del 1963
- Licenza di costruzione n. 53 del 1963
- Licenza di costruzione n. 54 del 1963
- Certificato di Abitabilità n. 53/63 del 10/11/1969
- Certificato di Abitabilità n. 54/63 del 10/11/1969
- CILAS D330/2022 del 4/7/2022 prot. 31252

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme. L'unica difformità riscontrata è la posizione della porta di accesso alla cucina che non costituisce abuso.

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme. L'unica difformità riscontrata è la posizione della porta di accesso alla cucina che non necessita di variazione di planimetria, in quanto i locali rimangono inalterati.

Costi stimati: nessuno

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq	62,12	100%	62,12
balcone	mq	14,62	30%	4,38
cantina	mq	4,13	25%	1,03
		80,87		67,54
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		68,00

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) – 1° semestre 2022

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: marzo 2022

Zona: Periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE

valore di compravendita prezzo min. 1.713 / prezzo max. 2.032 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 5,66 / prezzo max. 6,73 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

da agenzie di zona valore di circa 1.800,00 €/m²

Si è fissato un valore di €/m² 1.650 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.330 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.872,50 € + 5% = circa 1.966,13 €/m²), e del valore di agenzia ridotto del 10% per tener conto di una normale contrattazione di mercato (1.620,00 €).

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	68,00	€ 1.650,00	€ 112.200,00
Valore totale lotto				€ 112.200,00

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	€ 112.200,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.610,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 2.917,99
TOTALE DA DECURTARE	-€ 8.527,99
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 103.672,01
arrotondato	€ 104.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : circa -10%	€ 94.000,00

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

In base ai valori di mercato su riportati il canone annuo di locazione viene stimato in circa $5,2 \times 68 \times 12 = € 4.243,20$ €/anno al netto delle spese condominiali (circa 1.500,00 €/anno).

Il canone annuo da contratto è di 7.800,00 € comprensivo di spese ovvero 6.300,00 €/anno al netto delle spese condominiali, corrispondente, in base alla superficie dell'immobile, a 7,72 €/mese/m².

Tale valore si attesta tra il valore medio e quello massimo riscontrato dalla ricerca effettuata dallo scrivente per immobili in edifici di fascia media.

Si ritiene quindi più che **congruo** il valore di locazione del contratto.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare, anzi, considerando che l'immobile è in fase di riqualificazione, il valore del bene al termine dei lavori condominiali potrebbe essere maggiore di quello stimato.

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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 posta 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: 12/04/2023

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Contratti di locazione
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Spese Condominiali
- 8) Titoli edilizi
- 9) Agibilità
- 10) Valori di stima