

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 1394/2021

promossa da:

contro:

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2023 ore 11,00
Giudice delle esecuzioni: **Dott. CIOCCA MAURIZIO GIUSEPPE**



RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 e Lotto 2

Beni in PESCHIERA BORROMEO

Lotto 1 Abitazione: Via Umbria, 44 – P.2-S1

Lotto 2 Box: Via Umbria, 44 – S1

Esperto alla stima: Mariella Sporzon
Codice fiscale e P.Iva: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965
Studio in: Via Leone XIII, 9 - 20021 Bollate
Telefono: 329 7504308
Email: mariella.sporzon@gmail.com
Pec sporzon.7746@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 1 Appartamento con cantina

Beni in PESCHIERA BORROMEO Via Umbria, 44 - P.2-S1

Categoria: **A3** Abitazione di tipo economico

Dati Catastali appartamento: **foglio 17, mappale 94, subalterno 163**

Lotto 2 Box

Beni in PESCHIERA BORROMEO Via Umbria, 44 – S1 Box n. 15 Lotto 4/B

Categoria **C6** Autorimesse

Dati catastali box: **foglio 17, mappale 94, subalterno 187**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 16/02/2023 gli immobili erano occupati dalla debitrice.

Contratti di locazione in essere

da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere sugli immobili in parola.

Proprietari Lotto 1 e Lotto 2

1/1 di piena proprietà a nome

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1 da libero: € 152.700,00

Lotto 2 da libero: € 12.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 catastale, mappa e visure)

- Descrizione del bene

In Comune di PESCHIERA BORROMEO con accesso da Via Umbria, 44, fabbricato di 3 piani fuori terra (P.T – P1 – P2) e 1 interrato. L'edificio fa parte di un complesso immobiliare oggetto di un piano di lottizzazione destinato alla realizzazione del comparto di espansione residenziale "3C" San Bovio Sud lotto 4.2, identificato come fabbricato "AB". L'Appartamento ad uso abitazione è al piano secondo con locale cantina e Box al piano S1 ed è composto da due locali e servizi. Il fabbricato in linea 4AB al civico 44, in cui è compreso l'appartamento "B3.2", è complessivamente formato da 6 unità abitative (2 per piano).

- Quote e tipologia del diritto pignorato sul bene

Pignoramento trascritto a Milano 2 il 13/01/2022 ai nn.

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PESCHIERA BORROMEO

Via Umbria, 44 – P.2-S1 edificio AB

Lotto 1:

Dati Catastali appartamento: **foglio 17, mappale 94, subalterno 163** Categoria **A3** Abitazione di tipo economico, classe 5 vani 4, superficie catastale 79 mq, Totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita catastale € 413,17

Lotto 2:

Dati catastali box: **foglio 17, mappale 94, subalterno 187** Categoria **C6** Autorimesse, classe 5 consistenza 16 mq, rendita catastale € 57,84.

Intestato a:

Visura Storica per Immobili del 17/02/2022 e Scheda catastale del 15/01/2007 protocollo MI0021444.

- Dati derivanti da:

Lotto 1 e Lotto 2

Atto di Assegnazione di unità immobiliari a soci di cooperativa edilizia, Notaio del 17/12/2007 n. rep., trascritto a Milano 2 in data

Nota: al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari assegnate segue e compete quota proporzionale di comproprietà con i fabbricati 1,2,3 e villette A,B,C,D,E,F,G,H,I,L,M, in relazione ai servizi comuni quale risulterà da apposito regolamento di Supercondominio. Segue inoltre e compete quota proporzionale di comproprietà nel Supercondominio denominato Quadrifoglio 4.

Nell'atto non viene indicato alcun vincolo di pertinenzialità per il Box.

Coerenze da nord in senso orario:

Lotto 1

dell'appartamento: sub 171, enti comuni, appartamento sub 164, corridoio, ascensore e scala comuni, enti comuni.

della cantina: scala, enti comuni cantina sub 172, corridoio comune.

Lotto 2

del box: box sub 188, corsello comune, box sub 186, terrapieno.

- **Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:** nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2 doc. fotografica Lotto 1 e Lotto 2)

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il Comune di Peschiera Borromeo è posto a Est di Milano ed è suddiviso in alcune frazioni. L'immobile è in frazione San Bovio, area abbastanza isolata e nel verde. Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 2000 e prospetta sulla via Umbria e su spazio a verde condominiale. E' formato da piano rialzato, piano primo e piano secondo/sottotetto. Il fabbricato è privo di portineria e fa parte di un insieme di edifici oggetto di Piano di Lottizzazione.

L'edificio in questione è composto di 13 unità immobiliari con autorimesse private con 2 corpi scala (A e B).

Fascia/zona: periferica denominata San Bovio

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenza

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: la zona non è ben collegata da mezzi pubblici. Poco distante dalla Tangenziale Est.

- Caratteristiche descrittive esterne.

Come da relazione tecnica allegata alla DIA 98/2007, le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato e in latero cemento, i tamponamento perimetrali in muratura. Finitura esterna delle facciate ad intonaco, copertura a falda con manto in laterizio. Tutto il complesso immobiliare è recintato.

- Caratteristiche descrittive interne

Lotto 1 Appartamento:

5. esposizione: doppia su via Umbria e su spazio a verde condominiale
6. pareti: tinteggiate e parzialmente in ceramica nel bagno e nella cucina;
7. pavimenti: in piastrelle in ceramica e parquet

8. infissi esterni: in legno con vetro camera e gelosie in legno
9. porta d'accesso: blindata;
10. porte interne: in vetro e in ferro con intarsi in vetro;
11. impianto citofonico: presente;
12. impianto elettrico: funzionante
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: caldaia autonoma su locale posto nel Balcone del soggiorno, con radiatori in alluminio.
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, vasca e doccia;
17. impianto di condizionamento: presente;
18. altezza dei locali: a norma;
19. condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione

Portineria: assente

Ascensore: presente

Lotto 2 Box: strutture portanti in conglomerato cementizio armato e in latero cemento. Il box è chiuso da serranda basculante in lamiera.

- **Certificazioni di idoneità statica:** depositata in Comune prot. 26142 del 31/12/2003 e variante 28/04/2005 e Relazione a struttura ultimata 18/12/2006 prot. 27997 riferita a tutto il Comparto.
- **Certificazioni energetiche:** Dal sito Regionale CENED non risulta depositato l'Attestato Energetico.
- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperibile.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate)

- Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/02/2023 gli immobili erano occupati dall'esecutata.

- **Esistenza contratti di locazione:** da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere sull'immobile in parola (comunicazione del 26/01/2023 Agenzia delle Entrate Servizio Territoriale Milano 4).

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- Attuali proprietari Lotto 1 e Lotto 2

Atto di Assegnazione di unità immobiliari a soci di cooperativa edilizia, Notaio del 17/12/2007 n. rep., trascritto a Milano 2 in data

- Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio il terreno sul quale sono stati edificati i beni era di esclusiva proprietà dellacon sede a Milano cod.fisc.:..... in forza di acquisto per Atto a rogito Notaio del 19/06/1987 rep. nn.

Successivamente in forza di atto Notaio del 29/06/2004 rep. nn. il terreno veniva acquistato dalla Cooperativa Edilizia srl con sede a Milano cod.fisc.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Antonio Trotta in Pavia del 25/02/2022 e da ulteriori indagini effettuate dalla scrivente, dall'implementazione dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per immobile alla data del 6/03/2023 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

Ipotecche

- **ipoteca volontaria iscrizione** del 8/01/2008 ai nn..... presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo del 17/12/2007 rep. nn. a favore disede a cod.fisc. a carico di

– La predetta ipoteca è stata ceduta allacon sede a cod. fisc.: con atto in data 20/12/2021 rep. nn.

Pignoramenti:

– trascrizione del 13/01/2022 ai nn. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, a favore di con sede a cod.fisc.:e contro in forza di verbale di pignoramento immobiliare n. 2066 emesso dagli Uff. Giud. Corte d'Appello di Milano il 15/11/2021.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO (All. 6 Amministratore)

Amministratore: AMMINISTRAZIONE IMMOBILI SAS di Fabio Stefanacci con sede in Peschiera Borromeo, tel. 0251650539 email info@amministrazionestefanacci.it

Condominio viale Umbria, 42-24

Lotto 1 Uso Immobile: ABITAZIONE Scala: 44 Piano: P.2 Interno: B6 (u.i. 5) Foglio: 17 Mappale: 94 Subalterno: 163

Millesimi: 53,53

spese annue gestione € 1.211,00

Lotto 2 Uso Immobile: BOX Scala: 3 Piano: P.S1 (u.i. 28) Foglio: 17 Mappale: 94 Subalterno: 187

Millesimi: 6,7050

spese annue gestione € 162,00

Insoluti al 28/02/2023 per rate ordinario 2022 e saldo esercizio 2021: € 3.558,53

N.B.: alla data del 16/03/2023, il consuntivo dell'estratto conto gestione 2022 con rate insolte non è ancora stato approvato in Assemblea.

Si allega il Regolamento condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Lotto 1 non accessibile per la presenza di gradini al piano di campagna sino al piano rialzato eventualmente necessità l'installazione di piattaforma elevatrice per disabili.

Lotto 2: accessibile da rampa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All.7 atti edilizi)

La costruzione del complesso immobiliare è nei primi anni del 2000. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto rientra nelle aree soggetto a piano attuativo "PL 3C SAN BOVIO SUD" vigente dal 16/03/2001. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico. L'immobile non è assoggettato a vincoli.

Pratiche edilizie e Agibilità:

- Concessione edilizia n. 19 rilasciata dal Comune diChiara Edificatrice Milanese srl, per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali n. 2-AB Comparto 4 in attuazione del P 3C San Bovio Sud;
- Voltura della concessione edilizia n. 19 rilasciata dal Comune di Peschiera Borromeo il 5/07/2004 protocollo 15249 a favore della Cooperativa Edilizia srl;
- DIA in variante alla CE 19 presentata al Comune di Peschiera Borromeo il 25/01/2005 (P.E. 15/2005) per modifica distribuzione interna con aumento dei box e degli alloggi realizzati, spostamento finestre e porta finestre, spostamento tavolati interni;
- DIA in variante alla CE 19 del 10/11/2006 (P.E. 466/2006) per modifica distribuzione interna degli alloggi realizzati, spostamento finestre e porta finestre, spostamento tavolati interni;

- DIA in sanatoria del 5/03/2007 (P.E. 98/2007) per interventi di manutenzione straordinaria realizzate successivamente al 7/01/2006 (data di decadenza secondo l'Amministrazione Comunale della concessione edilizia 19/2002);

Agibilità Lotto 1 e Lotto 2: prot. 5961 del 28/02/2012

- Conformità edilizia Lotto 1: NON CONFORME

si è riscontrato un aumento della superficie del Sottotetto (SNR) attraverso l'apertura di porte nel bagno e nel locale ripostiglio posto nella camera. Lo spazio è utilizzato rispettivamente come spazio LAVANDERIA e ampliamento del RIP/CABINA ARMADIO.

Non si dichiara quindi la conformità edilizia dell'appartamento, le difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento. I costi necessari alle regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità edilizia dell'unità immobiliare, sanzioni, varie ed eventuali anche non segnalate, da verificare in via cautelativa con l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Peschiera Borromeo, si preventivano in circa **€ 4.000,00**.

I costi per l'eventuale rimessa in pristino dello stato di fatto autorizzato sono da considerarsi inclusi nella valutazione di stima dell'immobile Lotto 1.

- Conformità catastale Lotto 1: NON CONFORME per quanto sopra. I costi per l'eventuale nuova scheda catastale sono da considerarsi compresi in quanto sopra preventivato.

- Conformità edilizia e catastale Lotto 2: CONFORME

8 CONSISTENZA

- 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Lotto 1 Abitazione	66,14	66,14	1	66,14
Soggiorno e cucina	37,00			

disimpegno	1,60			
Bagno con antibagno	7,44			
camera	12,17			
Ripostiglio/cabina armadio	7,93			
Balcone su soggiorno con locale rip/caldaia	9,83		25,00%	2,45
Balcone su cucina/soggiorno	5,50		25,00%	1,37
Balcone su camera	5,50		25,00%	1,37
sottotetto	8,40		35,00%	2,94
cantina	3,00		20,00%	0,60
Totale Lotto 1 arrotondato				75,00
Totale Lotto 2	16,00	16,00	1	16,00
Totale				
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale a verde. Salvo errori ed omissioni</i>				

9 STIMA

- 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, della mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti stessi e della loro messa a norma, della conformità edilizia, e 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1-2022 Zona: periferica San Felice/San Bovio

Lotto 1 abitazione di tipo economico stato conservativo ottimo

Valore minimo al mq € 1.800,00 Valore massimo al mq € 2.100,00

Lotto 2 Box: Valore minimo al mq € 900,00 Valore massimo al mq € 1.250,00

Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Lotto 1 Abitazioni in stabili di fascia media (qualità nella media di zona)

Valore minimo al mq € 1.678,00 Valore massimo al mq € 2.097,00

Lotto 2 Box: Valore minimo al mq € 781,00 Valore massimo al mq € 1.055,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

Prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Peschiera Borromeo €/mq 2.368,00. Il periodo di riferimento è Marzo 2023.

I prezzi dei box sono corrispondenti con i valori dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

- Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
1	LOTTO 1 Abitazione di tipo economico A/3	75,00	€ 2.200,00	€ 165.000,00
2	LOTTO 2 Box C/6	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00

Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e area pertinenziale a verde

- 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 1 appartamento con cantina	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5%	€ 156.750,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	-€ 4.000,00
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero arrotondato	€ 152.700,00

LOTTO 2 - BOX	
Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 12.160,00
Deduzione costi indicativi regolarizzazione edilizia	/
Importo della stima/Prezzo base d'asta del Lotto 1 libero arrotondato	€ 12.000,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla da segnalare

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutata a mezzo mail.

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.

Bollate li: 16/05/2023

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

ALLEGATI

1. scheda catastale, mappa e visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni
3. agenzia delle entrate no locazioni
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. dati amministratore condominio
7. atti edilizi e agibilità