

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.208/2020

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Rita Bottiglieri.**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento (secondo piano), con cantina (piano terra) e sottotetto (ripostiglio – piano sesto) sito in via Enrico Mattei 52 a Gorgonzola (MI).



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali.

Corpo A

Bene in Gorgonzola (MI) in via Enrico Mattei 52 a Gorgonzola (MI), secondo piano con cantina al piano terra e sottotetto al sesto piano.

Categoria A3, Abitazione civile.

Dati catastali: Foglio 1, Particella 238, Subalterno 702.

Stato occupativo.

Corpo A: al sopralluogo occupato in base ad un contratto di affitto.

Contratti di locazione in essere.

Esiste un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate il giorno 8.06.2015 con la formula 4 + 4 anni opponibile alla procedura; l'immobile viene valutato occupato.

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 116.000; da occupato 99.000



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1 – UNICO.

Appartamento con cantina e sottotetto (corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione dei beni.

In Comune di Gorgonzola (MI) via Enrico Mattei 52, scala G, unità ad uso abitazione, piano secondo, con cantina al piano terra e sottotetto al piano sesto.

Note.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 10.05.2022.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di ... (nome) ... (cognome), nata in ... (...) il, C.f., e ... (nome) ... (cognome), nato in ... (...) il, C.f., entrambi residenti in via Enrico Mattei 52/G a Gorgonzola (MI) (al momento della stipula del contratto di locazione), sposati in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½. Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI).

Intestazione ... (nome) ... (cognome) e ... (nome) ... (cognome), proprietà 1/2.

Dati identificativi, **Foglio 1, Particella 238, Subalterno 702.**

Dati classamento: categoria A3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 101 mq, escluse aree scoperte 99 mq, rendita catastale 557,77 Euro.

Indirizzo: via Enrico Mattei 52/G a Gorgonzola (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F)*).

1.4 Coerenze (Da atto di provenienza)

- Appartamento, terzo piano, confina da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare, vano ascensore e vano sala comune; cortile comune; altra unità immobiliare; cortile comune.
- Sottotetto, sesto piano, confina da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare e spazi comuni; spazi comuni; altra unità immobiliare; cortile comune.
- Cantina, piano terra, confina da Nord, in senso orario: cortile comune; altra unità immobiliare; spazi comuni; cortile comune.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Gorgonzola (MI).

Fascia/zona: centrale: Comune di Gorgonzola (MI).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, fabbricati destinati ad abitazioni, residenze del tipo popolare economico e civile.



Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a parchi urbani per lo sport e il tempo libero.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno a 600 m (stazione Villa Pompea), tramite bus e tram, la fermata più vicina della linea metropolitana Villa Pompea (dista circa 600 m) sulla linea M2 (linea verde).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km l'accesso alla A58 (Tangenziale Esterna di Milano), che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto della relazione, sorge su un lotto rettangolare circondato dalla via Enrico Mattei; all'interno del lotto si ergono diversi corpi di fabbrica, simili tra loro; trattasi di edifici in linea, isolati su lotto con tetto a falde con un'altezza che varia tra i 4 e i 6 livelli fuori terra.

Le tre unità immobiliari (la principale con le sue pertinenze separate) si trovano tutte all'interno di un unico corpo di fabbrica che presenta una pianta rettangolare, sei livelli abitabili fuori terra e un sottotetto.

I prospetti sono piuttosto semplici e presentano finestre allineate su ogni piano, finitura a intonaco tinteggiata nei toni del bordeaux e tetto a falde; le numerose logge presenti in facciata, donano un piacevole gioco di chiaroscuro ai prospetti.

Si accede al fabbricato tramite accesso pedonale da via Enrico Mattei, attraversando lo spazio coperto (portico) che caratterizza lo spazio antistante l'accesso; attraversando un portoncino in alluminio e vetro, accanto al quale sono collocati i citofoni, si accede all'androne; qui sono collocate le cassette postali; attraverso il vano scala, con pavimentazione in pietra naturale e l'ascensore è possibile raggiungere i diversi livelli abitabili del fabbricato.

In sintesi.

- struttura: in calcestruzzo armato e mattoni
- copertura a falde;
- facciate: finitura a intonaco tinteggiato nei toni del bordeaux;
- accesso al fabbricato dalla strada: portoncino in alluminio e vetro.
- ascensore: presente;
- portineria: assente.

Condizioni generali dello stabile: discrete.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento con cantina e sottotetto).

L'unità immobiliare oggetto della relazione si trova al secondo piano; vi si accede attraverso portoncino blindato in legno che conduce ad una zona di ingresso; da questo spazio è possibile accedere da un lato a cucina e soggiorno e, dal lato opposto, a un tinello; dal primo ambiente un corridoio consente il collegamento con gli altri ambienti dell'appartamento e in particolare con la zona notte: due camere da letto e un bagno.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno accessibile dalla cucina e l'altro dal soggiorno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia, mentre i rivestimenti di cucina e bagno sono in piastrelle ceramiche; i serramenti sono in pvc nei toni del bianco con doppio vetro e sistema oscurante del tipo tapparelle in pvc.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia collocata in cucina, distribuito mediante radiatori in ghisa disposti in ogni ambiente; il contatore del gas è sul balcone mentre quello elettrico è in spazi comuni.

Il bagno è dotato di 4 apparecchi sanitari e attacco lavatrice.

Nel complesso l'appartamento non si trova in buone condizioni; sono presenti, infatti, tracce evidenti di umidità e diffuse muffe sui plafoni e sulle porzioni alte delle murature perimetrali che fanno ipotizzare ponti termici e infiltrazioni.

In sintesi.

- doppia esposizione;
- bagno areato;



- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche in bagno e cucina.
- pavimenti: in piastrelle di graniglia in tutti gli ambienti;
- porta d'accesso: blindata con copertine effetto legno;
- infissi esterni: in pvc nei toni del bianco con vetro doppio;
- porte interne: in legno tamburato;
- impianto citofonico: presente solo audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo, distribuito mediante radiatori in ghisa;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia collocata in cucina;
- servizi igienici: bagno con attacchi per quattro apparecchi sanitari e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente.

Corpo A (cantina).

Si accede alla cantina al piano terra tramite percorso comune attraverso portoncino in ferro con semplice serratura; la cantina presenta pavimentazione in cemento e finitura delle pareti al rustico.

Corpo A (sottotetto).

Si accede al sottotetto al sesto piano tramite percorso comune attraverso portoncino in legno, con semplice serratura; il sottotetto presenta pavimentazione in cemento e finitura delle pareti al rustico.

2.3 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è allegata all'Atto di provenienza (**Allegato D**)

2.4 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.5 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10.05.2022, è stato possibile accedere ai beni, grazie anche alla presenza del custode e dell'affittuario; si è constatato che l'immobile risulta abitato e ingombro di oggetti e/o cose. (Rilievo fotografico **Allegato A**).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Risulta un contratto di locazione registrato il giorno 8.06.2015 (con la formula 4 + 4) in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi i proprietari quali *danti causam* come verificato (**Allegato C**).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

- ... (nome) ... (cognome), nata in ... (...) il, C.f., e
- ... (nome) ... (cognome), nato in ... (...) il, C.f., entrambi residenti in via Enrico Mattei 52/G a Gorgonzola (MI) (al momento della stipula del contratto di locazione), sposati in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½ indiviso ciascuno. Comproprietari, nessuno.
- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Alberto Villa, con sede in Milano (MI), numero di repertorio 81.469 /24.494 del 19.10.2010, trascritto a Milano in data 04.11.2010, ai numeri 80.144/135.241 contro, nato a (..) il, C.f., nato a (..) il, C.f., nata a (..) il, C.f., nato a (..) il, C.f. e nata a (..) il, C.f., tutti per il diritto di piena proprietà in quote diverse.



4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- nato a (...) il, C.f.,
- nato a (...) il, C.f.,
- nata a (...) il, C.f.,
- nato a (...) il, C.f. e
- nata a (...) il, C.f.

- In forza di Atto per causa morte - atto di denunciata successione, per la quota di 20/150 ciascuno, in virtù della successione a nata a il, C.f. deceduta il, trascritta il ai numeri 110.499/173.592 la cui accettazione è stata trascritta il ai numeri 82.211/138.927.
- In forza di Atto per causa morte – atto di denunciata successione, per la quota di 2/45 ciascuno unitamente a per la quota di 5/45, in virtù della successione a, nato a (...) il, C.f. deceduto il, non trascritta, la cui tacita eredità è stata trascritta il ai numeri 82.210/138.926.
- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).**
Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 14.01.2021 a firma di Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(Allegato E)** + estrazione di note al ventennio (nessuna nota nel ventennio sino alla data della presente relazione) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna.
- Eventuali note.
Nessuna.

4.4 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (CORPI A e B).

- **Iscrizioni.**
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 04.11.2010 ai numeri 31.958/135.242, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Alberto Villa in Milano (MI), numero di repertorio 24.495/81.470 del 19.10.2010.
- **Pignoramenti.**
- **Pignoramento** del 08.12.2020 numero di repertorio 14.618, trascritto il 30.12.2020 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 98.519/153.288 a carico di... (nome) ... (cognome), nata in (...) il, C.f., e ... (nome) ... (cognome), nato in (...) il, C.f., entrambi residenti in via Enrico Mattei 52/G a Gorgonzola (MI) (al momento della stipula del contratto di locazione), sposati in regime di separazione dei beni, entrambi per il diritto di piena proprietà per la quota di ½., in favore di con sede a (...), C.f.
- **Altre trascrizioni.**
Nessuna.

4.5 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.



5. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare fa parte di un condominio, l'amministratore in carica *pro tempore* è Studio Puopolo via Donatori del Sangue S.n.c., 20060 Cassina de' Pecchi (MI), tel. 02.95343982, email info@studiopuopolo.com

Si è appreso informalmente che le spese di gestione medie annue sono di circa 1.500 Euro. Si resta in attesa del riscontro dell'amministratore.

In ogni caso, la quota proporzionale all'appartamento in oggetto e alle sue pertinenze di comproprietà delle parti comuni condominiali corrisponde a millesimi 32,151; in particolare si segnala la comproprietà dell'area libera comune ai fabbricati 1-2-3 a parte del mappale 238 del foglio 1 e al mappale 201 del foglio 7.

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

6.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).

La richiesta agli atti di fabbrica del Comune di Gorgonzola è stata effettuata il 01.09.2022; l'istanza è stata protocollata con numero 0024790 con oggetto *Posta certificata: 6 2022 1208 2020 El Gorgonzola. Istanza per accesso agli atti.*

In data 14 novembre 2022 si è avuta la possibilità di visionare gli atti di fabbrica che risultano completi: Istanza con progetto (piano tipo), Licenza, Abitabilità e Collaudo statico; l'unità immobiliare corrisponde alla tipologia di alloggio B (vedi in particolare la Tavola 15 degli Allegati H).

Concessione Edilizia 61 del 30.08.1968 immobili ex Gescal.

Il notaio nell'atto di compravendita precisa, inoltre, che, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, che quanto in contratto è parte di fabbricato costruito in conformità al **Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Gorgonzola in data 5.11.1971 numero 75/71**, e autorizzazione di **abitabilità rilasciata in data 4.06.1974, pratica 75/71** e che in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Non sembra che all'epoca della costruzione del fabbricato siano state stipulate convenzioni che limitino la vendita del bene o che impongano limitazioni al prezzo.

Il fabbricato è stato costruito con finanziamento pubblico (come tutti gli immobili commissionati da Gescal nell'ambito della Legge del 1962 per l'edilizia sociale).

6.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione (anche considerando che il notaio ne certifica la regolarità nell'atto di provenienza (Allegato D).

6.3 Conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

6.4 Conformità catastale.

Al sopralluogo, l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale. (Allegato G).



7. CONSISTENZA

7.1 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.

Lotto 1.

Corpo A

Destinazione	Superficie		S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
	lorda (mq)	Superficie utile netta			
appartamento	97,12	83,48		100%	97,12
balcone	5,89			30%	1,77
sottotetto	7,00			25%	1,75
cantina	3,80			25%	0,95
					101,59

8. STIMA

8.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili in oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia delle Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – 2° semestre 2021 – zona D1 – che dà quotazioni per Abitazioni di tipo civile in stato Normale **da Euro/mq 1.400 a Euro/mq 1.750.**



- TeMa Milano, periodo: 1° semestre 2021, zona provincia, settore Est valori **da Euro/mq 950 a Euro/mq 1.200.**
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato nello specifico segmento immobiliare. si è riscontrata una relazione di stima di un appartamento oggetto di esecuzione immobiliare situato nel medesimo fabbricato.

8.1 Valutazione Lotto.

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A3	97,12		
balcone		1,77		
con cantina		0,95		
e sottotetto		1,75		
		101,59	1.200,00	121.904,40

8.2 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 in questa relazione.

Valore stimato	121.904,40
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	6.095,22
Spese per dare la conformità edilizia catastale	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	115.809,18
arrotondato	116.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato</u>	98.437,80
arrotondato	99.000,00

N.B. si tratta di un 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.

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Risulta un contratto di locazione in essere con data di partenza 8.06.2015 e durata 4+4 anni. Il canone previsto corrisponde ad Euro 330 Euro / mese comprensivo di quota di spese condominiali. Si ritiene che oggi tale canone debba essere rivalutato verso l'altro sino al Euro/mese 400. (Da una indagine di mercato si apprende che il canone medio si aggira sui 500 Euro/mese ma nel caso specifico dell'immobile le sue condizioni e la sua vetustà (soprattutto dal punto di vista dei servizi e degli impianti oltre che delle finiture) deve essere considerato e influisce negativamente.



10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

...

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

La valutazione viene effettuata considerando sia gli immobili liberi ai fini della procedura che occupati (data la sussistenza di un **contratto di locazione registrato** opponibile alla procedura valido dal 8.6.2015 per 4 + 4 anni (e, pertanto fino al 8.6.2023)

Il fabbricato è stato costruito con finanziamento pubblico (come tutti gli immobili commissionati da Gescal nell'ambito della Legge del 1962 per l'edilizia sociale).

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 13 settembre 2022



l'esperto nominato,

12. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Situazione condominiale
- C. Contratto di locazione.
- D. Atto di provenienza.
- E. Ispezioni ipotecarie.
- F. Visure storiche per immobile.
- G. Planimetria catastale.
- H. Pratiche edilizie.

