

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 828/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Gessate, via Sondrio 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Gessate, Via Sondrio 10

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 2, particella 381, 14 subalterno. Piano S1-1-2, A2, classe 3, Vani 6, rendita euro 557,77.

Corpo B

Beni in: Gessate, Via Sondrio 10

Categoria: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse.

Dati Catastali: foglio 2, particella 381, subalterno 34. Via Milano, piano S1, C/6, cl 4, consistenza mq 28, rendita 59,29.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato.

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Diritto di: Proprietà per 1/3

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 223.158,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Gessate (MI) via Sondrio n. 10, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e secondo composto da: piano primo cucina con balcone, soggiorno-pranzo con balcone e bagno con disimpegno, al piano primo disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e balcone, bagno, guardaroba con balcone e locale cantina al piano interrato S1.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

nato a _____ per diritto di Proprietà per 2/3, celibe.

e di

nata a _____ per il diritto di Proprietà per 1/3, nubile.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gessate come segue:

Intestati:

dati identificativi: **foglio 2, part. 381, sub 14**

dati classamento: Categoria A/2, classe 3, Consistenza 6 vani;

Indirizzo: Via Sondrio 10 piano 1-2, Gessate

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze

dell'appartamento in un sol corpo: prospetto su beni al subalterno 11, beni al subalterno 15, beni comuni al subalterno 38, beni al subalterno 13 e prospetto su beni al subalterno 11.

Della cantina: beni al subalterno 10, beni comuni al subalterno 38, beni al subalterno 15 e beni al subalterno 12.

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



CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Gessate (MI) via Sondrio n. 10, box posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato a
per diritto di Proprietà per 2/3, all'atto dell'acquisto di stato celibe.
nata a , per il diritto di
Proprietà per 1/3, all'atto dell'acquisto di stato nubile.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Grezzago come segue:

In Comune di Gessate (MI) via Sondrio n. 10 box al piano interrato

Intestati:

dati identificativi: **foglio 2, part. 381, sub 34**

dati classamento: Categoria C6, classe 4, Consistenza 28 mq;

Indirizzo: Via Sondrio 10 piano interrato, Gessate

Dati derivanti da: variazione del 9/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. **Coerenze:** del box: beni comuni al subalterno 41, beni al subalterno 35, terrapieno, beni al subalterno 16, beni al subalterno 12, beni al subalterno 13 e beni al subalterno 33.

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

2.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Gessate

Fascia/zona: periferica

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: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: Metropolitana MM2, capolinea Gessate che collega con Milano.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km uscita Cavenago-Cambiago autostrada A4 Milano - Brescia.



2.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra edificato negli anni 2005-2006

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile; problemi di infiltrazioni ed ammolorate
- accesso: cancello d'ingresso al vialetto e porta d'ingresso;
- scale condominiali: problemi di infiltrazione diffusi.
- Ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Non buone; Le scale comuni richiedono manutenzione. Presenti macchie dovute a funghi ed infiltrazioni. Le facciate condominiali presentano scrostamenti dell'intonaco e macchie di infiltrazioni. I sotto balconi presentano infiltrazioni.

2.6. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento in piccola palazzina, di due piani più sottotetto, posto al piano primo e secondo composta da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, bagno, al piano primo. scala in legno verso il secondo piano, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, stanza guardaroba con balcone e bagno al primo piano.

Corpo A:

Appartamento:

- Esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina; fino ad altezza porta in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in cucina, soggiorno e bagno, al piano primo; al secondo piano abbiamo piastrelle in ceramica nelle stanze e nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi con tapparelle in pvc; Griglie al piano secondo nella portafinestra della camera matrimoniale.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 al piano primo e 3.00 m altezza max al piano secondo;
- condizioni generali dell'immobile: generalmente in buone condizioni.



Corpo B (box)

Box:

- pareti: mattoni a vista
- pavimenti: battuto di cemento colorato
- porta d'accesso: saracinesca basculante
- condizioni: normali.

2.7. Breve descrizione della zona

Zona a prevalente presenza di villette e costruzioni destinate ad abitazioni civili. Presenti zone verdi e piccoli parchi. Vicina all'autostrada località Cavenago- Cambiagio A4 – Milano- Venezia. Sono quindi facilmente raggiungibili i principali nodi autostradali e gli aeroporti di Malpensa e Linate.

2.8. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.10. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.4. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 30/09/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato, si è rinvenuto l'immobile è occupato dallo stesso esecutato, come da lui stesso dichiarato.

3.5. 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 mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 13 settembre 2022.

4 PROVENIENZA

4.4. Attuali proprietari

1.
nato a
Diritto di: Proprietà per 2/3
2.
nata a
Diritto di: Proprietà per 1/3

In forza di Atto Pubblico Notaio Dottor De Napoli con Sede SEGRATE (MI) in data 28/11/2006, Repertorio n. 68834, trascritto a Milano 2, Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 99355.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 13/12/2006.

4.5. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

I terreni su cui è stato realizzato il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto della procedura erano pervenuti con atto di compravendita del Notaio De Napoli Ovidio del 25/05/2005 repertorio n. 66102/10947 trascritto il 03/06/2005 ai nn.ri. 81813/42039 da Vedano al Lambro (Mi) 05/01/1945 codice fiscale e Gorgonzola (Mi) 19/101975 codice fiscale, in parte (Fgl.2 part.373) giusto atto di compravendita del Notaio De Napoli Ovidio del 26/05/2005 repertorio 66102/10947 trascritto il 03/06/2005 ai nn.ri 81814/42040 da Gessate (Mi) 23/01/1928 codice fiscale Gessate (Mi) 02/03/1926 codice fiscale Gessate (Mi) 19/04/1934 codice fiscale in parte (Foglio 2 pat.373 e 376) giusto atto di compravendita Notaio De Napoli Ovidio del 25/05/2005 repertorio n.66102/10947 trascritto il 03/06/2005 ai nn.ri 81815/42041 da Milano 03/05/1941 codice fiscale

Ai signori i terreni erano pervenuti in virtù della successione ai rispettivi marito e padre che era nato a Gessate (Mi) il deceduto il codice fiscale giusta denuncia di successione n.19638 vol.2005 del 24/05/2005 trascritta il 01/09/2008 ai nn.ri. 116365/6813.

RISULTA TRASCRITTA in data 03/06/2005 ai nn.ri. 81812/42038 accettazione tacita di eredità nascente da atto del notaio De Napoli Ovidio del 25/05/2005 repertorio n.66102/10947.

Ai signori i terreni in maggior superficie erano pervenuti in virtù della successione testamentaria al signor che era nato a Gessate (Mi) il giusta denuncia n.84 vol.139 ufficio del Registro di Cassano d'Adda trascritta il 12/01/1970 ai nn.ri. 2113/1676 e successiva denuncia integrativa n.39 vol.146 ufficio del registro di Cassano d'Adda trascritta il 03/03/1971 ai nn.ri. 16287/13233, testamento olografo pubblicato con verbale del 25/05/1969 del Notaio Reschigna Marco repertorio n.144203/8568 trascritto il 24/06/1969 ai nn.ri. 37887/27943.

NON RISULTA TRASCRITTA l'accettazione dell'eredità del de cuius da parte dell'erede.

Alle signore il terreno in maggior superficie era pervenuto in virtù della successione al padre che era nato a Gessate il giusta denuncia n.51 vol.116 ufficio de registro di Cassano d'Adda trascritta il 03/02/1964 ai nn.ri. 6865/5571.



Ricongiungimento di usufrutto in data 15/02/181 in atti dal 21/04/1999 in morte della signora

Al signor _____ il terreno in maggior superficie distinto al catasto al Foglio 2 particella 375 era pervenuto in virtù della successione al padre _____ che era nato a Gessate il _____ giusta denuncia n.1632 vol.78 ufficio del registro di Milano trascritta il 26/08/1978 ai nn.ri. 41529/35751.

NON RISULTA TRASCRITTA l'accettazione dell'eredità del de cuius _____ da parte degli eredi.

RISULTA TRASCRITTA CONVENZIONE EDILIZIA in data 03/06/2005 ai nn.ri. 81811/42037 con il Notaio De Napoli Ovidio del 26/05/2005 repertorio 6610/10946.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini Notaio in Messina, alla data del 18/07/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 23/06/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti**
- **Misure Penali: non presenti**
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;**
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti**

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Iscrizione n. 61758/2326 del 22/05/2009 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Bellucci Giuseppe di Monza del 15/05/2009 repertorio n.260107/30780

A favore di _____ con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in Milano via _____) proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con _____ nato ad _____ il _____ c.f. F _____ in regime di comunione dei beni con _____ . Contro _____ nata a _____ il _____ proprietà per quota 1/1.

Relativa alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.



• **Pignoramenti**

Monotelegrafico del 12/7/2019 Repertorio 16170 del 20/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ATTO GIUDIZIARIO Data 20/06/2019 Numero di repertorio 16170, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO, Codice fiscale 801 886 50156, Sede MILANO (MI)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Eseguito da , VIA PROCACCINI, 24 – MILANO

A favore e per conto di , con Sede MILANO (MI), Codice fiscale , Relativamente all'unità negoziale A-B per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

, per il diritto di proprietà per la quota di 2/3

relativamente all'unità negoziale A-B, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/3

Grava sugli immobili di cui al corpo A e B, per diritto di proprietà, per quota 1/1.

• **Altre trascrizioni**

5.6. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Si tratta di un appartamento con riscaldamento autonomo. Sono presenti le spese condominiali.

6.4. Spese di gestione condominiale

Non pervenute

6.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967 e in particolare nel 2005-2006.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Gessate risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (allegate):

- DIA n. 65/2005 del 22/06/2005, protocollo n.9210;
- Variante per recupero sottotetto DIA n.33/06 del 19/04/2006 n. 6355;
- Dia del 31/10/2006 per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità protocollo n. 4577 del 23/03/2018;
- Prevenzione incendi VVF PRATICA n. 351528 del 30/05/2005.

7.5. Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla D.I.A. in variante per modifiche interne del 31/10/2006, ultimo pratica edilizia in atti.

7.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento e il box risultavano conformi.

8 CONSISTENZA

8.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento piano 1	mq.	63,15	100%	63,15
appartamento piano 2°	mq.	63,15	100%	63,15
balcone soggiorno + cucina	mq.	7,40+6,15	30%	4,065
balcone camera + guardaroba	mq.	7,40 + 6,15	30%	4,065
Cantina	mq.	4,60	10%	0,46
		158,00		134,89
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	31,60	100%	31,60

9 STIMA

9.4. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.



9.5. Fonti d'informazione

OMI – Camera di Commercio Monza Brianza Lodi. I valori medi per appartamenti recenti, in zona periferica oscillano tra 1.500 e 1.700 euro a mq. Valore medio 1.600 euro al mq.

Per i box il valore a corpo oscilla tra 14.100 e 16.900 euro, con una media a corpo pari a 15.500 euro.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio: Gessate – zona urbana -Appartamenti in condizioni buone: da 1.750 a 2.150 euro al mq. Periodo: 2° semestre 2021. Valore medio 1.950 euro al mq.

Per quanto riguarda il box, i dati medi oscillano tra 700 e 1.050 euro/Mq, con una media pari a 875 euro/Mq che moltiplicato per Mq.31,60 porta al valore di euro 27.650.

Per l'appartamento, la valutazione media complessiva fra le due fonti è quindi: 1.775 euro al mq.

Per il box, il valore medio tra le due fonti, a corpo, è quindi: 21.575 euro.

9.6. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A2	134,9	€ 1.775,00	€ 239.429,75
				€ 239.429,75
Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	31,6	a corpo	€ 21.575,00
				€ 21.575,00



9.7. 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.

Prezzo base d'asta corpo A, appartamento, al netto delle decurtazioni del 10 %

LIBERO

€ 215.486,775

arrotondato

€ 215.487,00

Prezzo base d'asta corpo B, Box, al netto delle decurtazioni del 10%

LIBERO

€ 19.417,50

arrotondato

€ 19.417,00

Prezzo base d'asta corpo A, appartamento, al netto delle decurtazioni del 5 %

LIBERO

€ 204.711,70

arrotondato

€ 204.712,00

Prezzo base d'asta corpo B, Box, al netto delle decurtazioni del 5%

LIBERO

€ 18.446,15

arrotondato

€ 18.446,00

Prezzo base d'asta corpo A e corpo B Euro 223.158,00

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

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ



INTERAMENTE PIGNORATO

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Le parti condominiali in particolare parti delle facciate e le scale condominiali presentano una situazione di infiltrazioni con macchie ed aloni di umidità, presenza di muffa, intonaco che si sfalda, efflorescenze saline. Da notizie reperite il condominio aveva avviato il recupero del 110 % ma questa ipotesi non è stata avvalorata dal capo ufficio tecnico poiché non sono state avviate tutte le procedure propedeutiche alla ristrutturazione che avrebbe risolto le problematiche riscontrate.

Si ricorda che la segnalazione certificata per l'agibilità presentata dall'amministratore è intervenuta solamente il 23/0/2018; l'ufficio tecnico del Comune di Gessate aveva negato l'agibilità a causa della copiosa e persistente umidità nelle murature e delle continue lamentele esposte dal condominio con sospensione Temporanea del certificato di agibilità nel 2008.

Appare necessario considerare i difetti nelle facciate e nella parte delle scale condominiali effettuando un ulteriore abbattimento del valore di stima valutando il deprezzamento del 10 % sul prezzo totale.

La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani 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: 14/09/2022

l'Esperto Nominato
Cristina Maria Vittoria Bresciani

ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita
- 2) Ispezioni ipotecarie
- 3) Dia 65/05
- 4) Variante recupero sottotetto
- 5) Variante modifiche interne
- 6) Segnalazione certificata agibilità
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Visure storiche catastali
- 9) Fotografie
- 10) Rilievo

