

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 558/2023

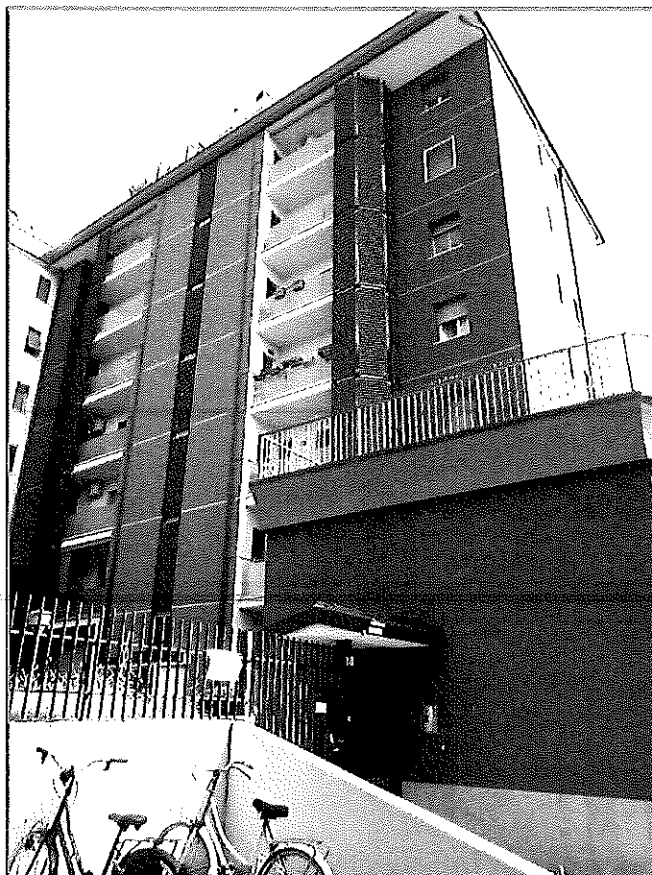
Giudice delle Esecuzioni: **dott. Laura Cesira Stella**

Custode: **Avv. Valentina Tucci**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Opera (MI)

Via Giuseppe Mazzini, 21



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Opera (MI) via Giuseppe Mazzini n. 21

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 128, subalterno 20

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 126.300,00

da occupato: € 101.000,00



SOMMARIO

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	5
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	6
6. CONDOMINIO	7
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	8
8. CONSISTENZA	10
9. STIMA	10
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE	12
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	12
12. CRITICITA' DA SEGNALARE	12
13. ALLEGATI.....	13



LOTTO 001
(Appartamento e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Opera (MI) in via Giuseppe Mazzini, 21 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà dell'immobile di:

Omissis nata a Omissis CF; Omissis e

Omissis nato a Omissis CF; Omissis coniugati in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

Omissis Proprietà 1/2

Omissis Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 6 part. 128 sub. 20**

dati classamento: Categoria A3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 75,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 73,00 mq., rendita € 302,13.

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini, 21.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: vano scale, aliena proprietà, enti comuni per due lati, corridoio comune di accesso, salvo altri;

Della cantina: aliena proprietà per tre lati, corridoio comune da accesso, salvo altri.

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

Dalla visura storica l'immobile risulta censito al foglio 6 particella 128 sub. 20, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 75,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 73,00 mq., rendita € 302,13. Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stato erroneamente riportato consistenza vani 7,5.



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Opera (MI)

Fascia/zona: centrale

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie autobus 222.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte integrante di un complesso immobiliare condominiale chiamato "Condominio Smeraldo".

Il complesso immobiliare, edificato nel 1964, è costituito da un corpo di fabbrica ad uso abitazione di otto piani fuori terra con un corpo sul fianco adibito a negozi, ristrutturato di recente con il bonus 110%.

Non è presente il servizio di portineria.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- copertura: a falda;
- accesso: anta a battente in alluminio e vetro;
- scala interna: doppia rampa con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo civile appartamento, posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, bagno e balcone con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Un vano cantina al piano seminterrato.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo-box-doccia-split-porte-placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

CORPO A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: mono esposto;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nel cucinotto;
- pavimenti: in ceramica nel bagno, piastrelle di marmo nel resto della casa;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice, in bagno alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;



- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno e vetro a battente;
- impianto citofonico: videocitofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas posizionato nel cucinotto (al momento del sopralluogo guasta, da sostituire);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,98 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in ordine.

Cantina

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacate.

2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Opera in posizione centrale, la zona ha caratteristiche residenziale con parcheggi sufficienti.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1515900021921 del 30/04/2021 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 78,55 kWh/m²a.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/09/2023 e in data 28/11/2023 per accedere al locale cantina, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile risulta occupato dal sig. Omissis e Omissis (conduttori).

Si rimanda alla relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all.4)

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa.



Atto registrato presso l'Ufficio UT di Milano 5 il 27/09/2016 identificativo TNQ16T008506000YG, stipulato il 27/09/2016, valevole fino al 30/09/2020. Canone euro 7.800,00 oltre iva più euro 100,00 al mese per le spese condominiali. La locazione si terrà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo disdetta sei mesi prima della scadenza. **(all.5)**

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 19/03/2002

Omissis - proprietà per la quota di 1/2 dal 19/03/2002

In forza di atto di acquisto in data 19/03/2002 rep. n. 44754/17578, trascritto a Milano 2 in data 26/03/2002 ai nn.37566/22738.

A/c Omissis e Omissis

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile era di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis, con atto da acquisto a rogito Notaio Lacchi Francesco di San Giuliano Milanese in data 19/03/2002 rep. n. 44754/17578, trascritto a Milano 2 in data 26/03/2002 ai nn.37566/22738 il bene oggetto di procedura;

(all.6)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA) alla data del 13/06/2023, 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 10/11/2023 si evince **(all.7)**:

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**

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

Sentenza di divorzio n. 4107/2019 del 27/04/2019 del Tribunale di Milano

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26/03/2002 ai nn. 37573/8096 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Lacchi Francesco in data 19/03/2002 rep. 44755/17579



a favore di _____ con sede in Milano C.F.:

contro debitore ipotecario Omissis e Omissis terzo datore d'ipoteca.

Importo ipoteca _____ di cui _____ di capitale, eventuale durata del vincolo 20 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

Ipoteca di rinnovazione iscritta il 25/02/2022 ai nn. 23874/4478 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Lacchi Francesco in data 19/03/2002 rep. 44755/17579

a favore di _____ con sede in Milano C.F.:

contro debitore ipotecario Omissis e Omissis terzo datore d'ipoteca.

Importo ipoteca _____ di cui _____ di capitale, eventuale durata del vincolo 20 anni

Grava sui beni oggetto di procedura

Sezione D

Con la presente Nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 26/03/2002 Registro particolare 8096 e Registro Generale 37573 nascente da contratto di Mutuo a rogito del Notaio Lacchi Francesco di San Giuliano Milanese del 19/03/2002 repertorio 44755. L'ipoteca di rinnovazione si intende, a tutti gli elementi elencanti nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, C.C. la _____, con domicilio ipotecario sito a Milano in via della Moscova 18, attuale creditore, a seguito di atto di rettifica di atto di ricognizione e di conferimento di ramo di azienda da parte della _____ avvenuto con scrittura privata autenticata dal Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 28/02/2019 repertorio 14912 e raccolta 7962 protocollato a Registro Imprese in data 04/03/2019, di tutti i contratti di mutuo ipotecari residenziali stipulati o acquisiti tra il 01 gennaio 1997 e il 31 dicembre 2017 e in precedenza atto di ricognizione e di ripetizione di conferimento di ramo di azienda, avvenuto con scrittura autenticata dal Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 06/02/2019 repertorio 14878e raccolta 7939 come da Gazzetta Ufficiale parte seconda n. 26 del 02 marzo 2019, in precedenza, la _____ aveva acquisito mediante incorporazione la _____ con atto a rogito del Notaio Federico Guasti in data 08/04/2004 repertorio 43441. Si chiede l'esenzione del pagamento delle imposte ai sensi dell'art. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601 del 29/09/1973.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/05/2023 rep. 12655/2023 trascritto il 13/06/2023 ai nn. 80807/56473 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà a favore di _____ con sede in Opera (Mi) C.F.:

Grava sui beni oggetto di procedura

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuale presenza certificato Abitabilità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente

L'immobile è amministrato dalla _____ con sede in Opera (MI), che ha



fornito le informazioni che seguono (all.8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,00

(Abitazione e cantina)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile condominio: € 1.700,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.500,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile, riqualificazione ingresso e impianto citofonico: € 566,00

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 e spese di riscaldamento 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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile.

Ricorsi per intervento

- Ricorso del 14/09/2023, a favore di _____, contro **Omissis e Omissis**, per un credito di _____ oltre gli accessori e gli interessi maturati successivamente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1964.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Opera (MI) in Ambiti residenziali ad alta densità – Aree con problematiche di tipo idrogeologico: aree a vulnerabilità medio-elevata del 1° acquifero, 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 (all.10):

- Nulla osta n. 5 del 23/01/1964
- Nulla osta per variante del 02/02/1966
- Abitabilità del 20/01/1966



7.2. Conformità edilizia:

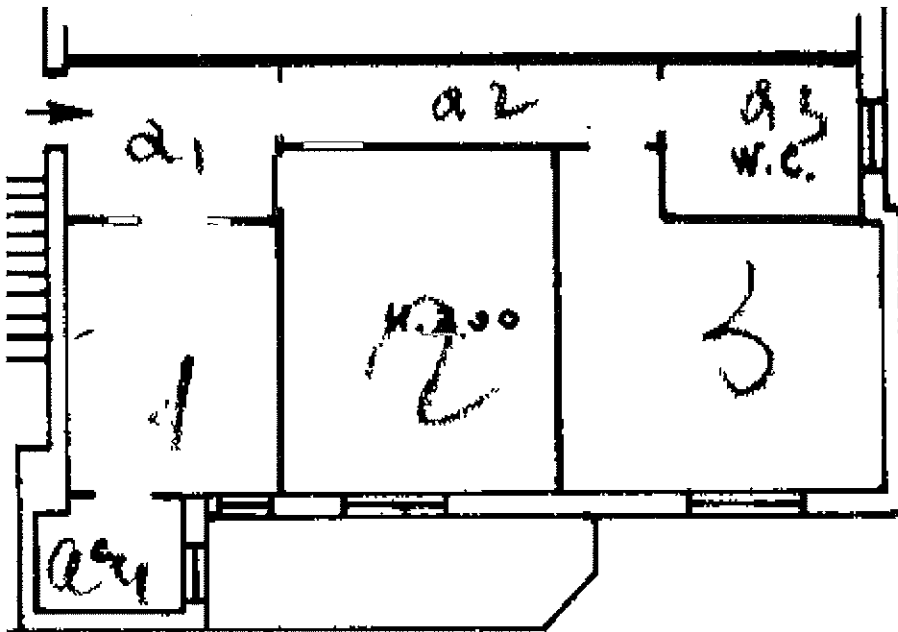
Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale ad eccezione di una parete tra il soggiorno e il corridoio che è stata allargata e creato un arco eliminando il vano porta, è stato eliminato il vano porta tra l'ingresso e il corridoio, inoltre è stato spostato il vano porta d'ingresso alla camera.

Per maggior chiarezza le difformità rilevate sono state descritte anche graficamente.

Legenda:

Porzioni costruite ———

Porzione demolita - - - - -



Sono sanabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Costi stimati:

Cila in Sanatoria: sanzione € 1.000,00 fisse + diritti di segreteria

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima scheda catastale ad eccezione di una parete tra il soggiorno e il corridoio che è stata allargata e creato un arco eliminando il vano porta, è stato eliminato il vano porta tra l'ingresso e il corridoio, inoltre è stato spostato il vano porta d'ingresso alla camera.

Sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati:

€ 700,00 + oneri fiscali, per la variazione DOCFA



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	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	70,59	100%	70,59
Balcone	Mq.	6,37	30%	1,91
Cantina	Mq.	2,54	25%	0,63
Totale		80,86		73,13

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

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

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023;
 - a cura dell'Agenzia delle Entrate - Consultazione valori immobiliari dichiarati (gennaio 2023 - luglio 2023)
 - Borsino Immobiliare – Periodo novembre 2023
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2022.

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023
– zona centrale B1

Quotazioni:



Appartamenti da € 1.700,00 a € 2.300,00

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: Opera

Zona: centrale

Valore di compravendita prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: novembre 2023

Comune: Opera

Fascia/Zona:

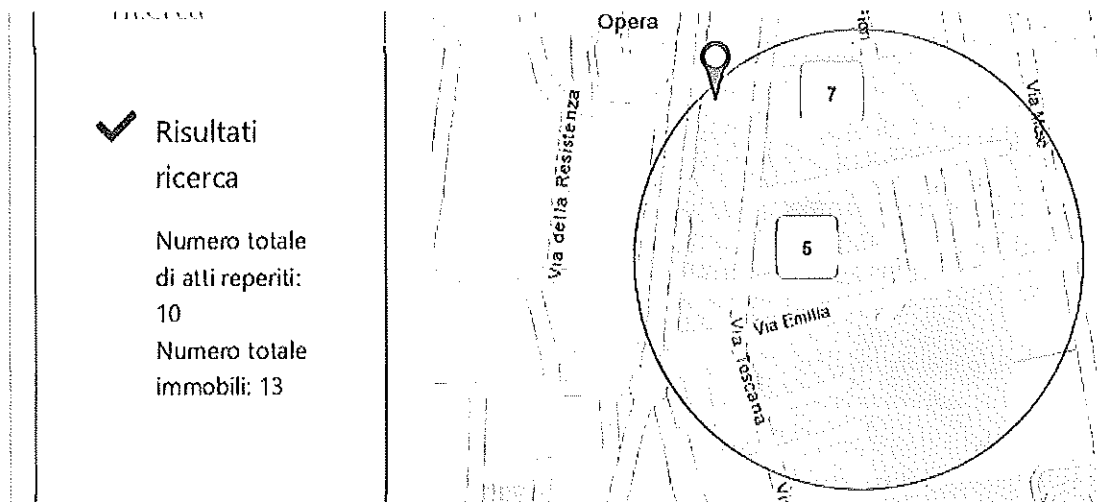
Valore mercato prezzo min. 1.693,00 / prezzo max. 1.856,00 (Euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** - Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: febbraio 2023 - giugno 2023)

Opera, via dei Giuseppe Mazzini - segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 - superficie da 69 mq a 90 mq; da €/mq 1.325,00 a €/mq 2.250,00

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE N. 7 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI



9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	73,1	€ 1.900,00	€ 138.947,00
				€ 138.947,00

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	€ 138.947,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.947,35
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.700,00
• Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 3.500,00
• Spese straordinarie insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 566,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 126.233,65
arrotondato	€ 126.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 101.000,00

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

Canone congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna



La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Creditore Intervento a mezzo PEC e all'esecutati a mezzo posta elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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: 04/12/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Nunzia Cacciola

13 ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 5) Contratto di locazione
- 6) Atto di acquisto
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Informazioni contabili condominio
- 9) Pratica Edilizia

