

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1423/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Flavia Boniolo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

Peschiera Borromeo- via Cascina La Fornace 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in : Peschiera Borromeo via Cascina La Fornace 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 31, particella 61, subalterno 7,**

Corpo B

Beni in : Peschiera Borromeo via Cascina La Fornace 1

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 31, particella 65, subalterno 10,**

Corpo C

Beni in : Peschiera Borromeo via Cascina La Fornace 1

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 31, particella 65, subalterno 55,**

Stato occupativo

Corpo A:

Libero/occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

No, come comunicato dell'Agenzia delle Entrate

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 178.000,00**

LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con box e posto auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale posto in Comune di Peschiera Borromeo (MI) località Cascina La Fornace civ. 1, oggetto di intervento con piano di recupero approvato dal Parco Sud nell'ottobre del 2002. Il piano ha previsto la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti che costituivano il complesso rurale e la nuova costruzione di altri fabbricati ponendosi nel loro insieme a formare una grande corte centrale ora adibita a spazi comuni. L'edificio che ingloba l'unità in oggetto (AB) si eleva a tre piani fuori terra e sottotetto. Il cespite in oggetto, posto al piano terra, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camera e due bagni con annessa porzione di area di pertinenza in proprietà esclusiva. Completa la consistenza una autorimessa al piano terra in corpo staccato ed un posto auto scoperto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato e dell'unità sono buone.

Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

-

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue: (all. 2)

Intestati:

-

dati identificativi: fg. 31 part. 61 sub. 7

dati classamento: Cat. A/3 -classe 3- consistenza 6 vani- superficie catastale mq 96, piano T -R.c. 449,32

Indirizzo: VIA Cascina La Fornace 1

Dati derivanti da: Costituzione del 21/12/2005 protoc. MI0850603 in atti dal 21/12/2005

Coerenze

Appartamento

In corpo unico con l'area pertinenziale da nord in senso orario: cortile comune al mappale 62, proprietà di terzi, strada privata al mappale 67 sub 1, enti comuni.

1.2. 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 **Peschiera Borromeo**, box al piano terreno.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue:

Intestati:

dati identificativi: fg. 31 part. 65 sub. 10

dati classamento: Cat. C/6 -classe 2- superficie catastale mq 18, piano T -R.c. 35,53

Indirizzo: VIA Cascina La Fornace 1 piano T

Dati derivanti da: Costituzione del 21/12/2005 protoc. MI0850921 in atti dal 21/12/2005

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: unità immobiliari ai sub 9,13,11 del mappale 65 , corsello comune

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

Nessuna

CORPO: C

1.2. Descrizione del bene

In Comune di **Peschiera Borromeo**, posto auto scoperto al piano terreno.

1.3 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue:

Intestati:

dati identificativi: fg. 31 part. 65 sub. 55

dati classamento: Cat. C/6 -classe 2- superficie catastale mq 12, piano T -R.c. 26,65

Indirizzo: VIA Cascina La Fornace 1 piano T

Dati derivanti da: Costituzione del 21/12/2005 protoc. MI0850921 in atti dal 21/12/2005

1.4 Coerenze

da nord in senso orario: strada privata al mappale 67 sub 1, corsello comune, unità immobiliari ai sub 54 e 56 del mappale 65

1.6 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 Peschiera Borromeo

Fascia/zona: periferica-isolata

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urba-

nizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore non in prossimità;

Principali collegamenti pubblici: non vi sono collegamenti pubblici nelle vicinanze

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione del 2003
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e tinteggiatura;
- accesso: da cancello carraio e pedonale di ingresso all'intero complesso e di distribuzione viaria interna in asfalto per la parte veicolare ed autobloccanti per la parte pedonale ;
- ascensore: si
- portineria: si.
- condizioni generali dello stabile: buone

2.2. Caratteristiche descrittive interne

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte integrante di un complesso residenziale posto in Comune di Peschiera Borromeo (MI) località Cascina La Fornace civ. 1, oggetto di intervento con piano di recupero approvato dal Parco Sud nell'ottobre del 2002. Il piano ha previsto la ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti che costituivano il complesso rurale e la nuova costruzione di altri fabbricati ponendosi nel loro insieme a formare una grande corte centrale ora adibita a spazi comuni. L'edificio che ingloba l'unità in oggetto si eleva a tre piani fuori terra e sottotetto. Il cespite in oggetto, posto al piano terra, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camera e due bagni con annessa porzione di area di pertinenza in proprietà esclusiva. Completa la consistenza una autorimessa al piano terra in corpo staccato ed un posto auto. Le condizioni manutentive generali del fabbricato e dell'unità sono buone.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: gres porcellanato soggiorno e cucina-parquet camere
- infissi esterni: in legno con persiane
- porta d'accesso: non blindata;

- porte interne: in legno
- imp. citofonico: si
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico/sanitario: autonomo;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia/vasca- condizioni buone;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Corpo B:

box:

pavimenti: piastrelle

pareti : blocchetti cemento

basculante in lamiera grecata

Corpo C:

posto auto scoperto

pavimenti: autobloccanti

2.3. Breve descrizione della zona

Periferica-isolata con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da ampi appezzamenti di terreno. Il centro Cittadino di Peschiera Borromeo dista circa 4,0 km

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non reperita

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non soggetta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Libero/occupato dalla debitrice

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto che non esistono contratti di locazione a nome del debitore in qualità di dante causa **(all. 3)**:

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

4.2. Precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio l'area su cui sorge il complesso immobiliare che ingloba l'unità in oggetto era di proprietà per averla acquistata

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 13-04-2023 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Pignoramenti**

-

- nessuna

6 CONDOMINIO

Il condominio è amministrato dallo , che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

Millesimi di proprietà Appartamento 8,91- autorimessa 1,30- posto auto scoperto 0,37 per un totale di 10,58 millesimi.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate e che non risultano pagamenti arretrati.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.200,00 circa

debito accumulato al 31.12.2022 - € 6.956,53

Non sono rilevate problematiche strutturali

Certificato di Idoneità statica: non soggetto

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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'intero complesso è stato oggetto di intervento attraverso un piano di recupero con demolizione di fabbricati e ricostruzione. Gli immobili sono state edificati con concessione edilizia n. 3 del 20-06-2003 lotti A,B,C,D, Permesso di costruire 14-08-2003 n. 5 - lotti E,F,G,H,I,M; N,P,Q,R,T,U, ; DIA del 04-08-2004 n. 17396; e DIA in variante del 06-07-2006. Dichiarazione di fine lavori del del 09-05-2007.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme per diversa distribuzione degli spazi interni. Si rende necessario la presentazione di una CILA in sanatoria. Il costo approssimativo è di circa € 3.000 che verrà detratto dalla stima complessiva.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

7.3 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 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:

Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
96,0	100%	96,0
18,0	50%	9,0
12,0	30%	3,6
114,0 mq. lordi		108,6 mq. commerciali

8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
2° semestre 2022 – D2- Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO
che dà quotazioni da € 1.450 a € 1.800 (abitazioni di tipo civile normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2023

Zona: LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO

valore di compravendita prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

F.I.M.A.A.

Periodo 2-2022 – Peschiera Borromeo

Appartamenti recenti – Periferia- min 1.300 max 1.500

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

[Trilocale via Cascina](#) Fornace 2- piano T mq 100 € 269.000(**€/mq 2.690,00**)

[Quadrilocale via Cascina](#) Fornace 1- piano T-1 mq 125 € 269.000(**€/mq 2.152,00**)

[Quadrilocale via Cascina](#) Fornace 1- piano 1 mq 140 € 330.000(**€/mq 2.357,00**)

8.5 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione piano terra, box e posto auto	108	€ 1.800,00	€ 194.400,00

8.6 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 UNICO	€ 194.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.720,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO quota di 1/1	€ 178.680,00
arrotondato	€ 178.000,00

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 forfetario 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 risultano contratti di locazione

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali
- 5) Estratto conto spese condominiali-
- 6) Regolamento di condominio
- 7) Planimetrie catastali
- 8) Titoli edilizi