

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 642/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Abitazione con box in BERNATE TICINO (MI)

Via Milano n. 3 angolo Via Leopardi



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo a) – appartamento

Bene in BERNATE TICINO (MI), Via Milano n. 3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **229**, subalterno **11**.

Corpo b) – box ad uso autorimessa

Bene in BERNATE TICINO (MI), Via Milano n. 3

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio **2**, particella **229**, subalterno **9**.

Stato occupativo

Corpo U: occupato dal proprietario.

Contratti di locazione in essere

NON esiste alcun contratto di locazione.

Si valuta LIBERO al decreto di trasferimento

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.000,00



LOTTO unico

(Appartamento ad uso abitazione e box ad uso autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Bernate Ticino (MI) Via Milano n. 3 angolo Via Leopardi,

- appartamento ad uso civile abitazione, composto da tre locali oltre cucina, servizi ed accessori posto al piano rialzato (sub 11);
- Box auto ad uso autorimessa privata posto al piano terreno (sub. 9).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su:

Quota di 1/2 di piena proprietà

Quota di 1/2 di piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Corpo a) Appartamento

Intestati:

1)

Proprietà per $\frac{1}{2}$

2)

Proprietà per $\frac{1}{2}$

dati identificativi: fg. 2 - part. 229 - sub. 11

categoria: A/3

classe: 2

consistenza: 5 vani

superficie catastale totale: 86 mq; totale escluse aree scoperte: 86 mq

Indirizzo: Via Milano n. 3, Piano T.

Corpo b) Box



Intestati:

- 1)
Proprietà per ½

- 2)
Proprietà per ½

dati identificativi: fg. 2 - part. 229 - sub. 9

categoria: C/6

classe: 2

consistenza: 11 mq

Dati superficie Totale: 11 mq

Indirizzo: Via Milano n. 3, Piano T.

1.4. Confini

Corpo a) Appartamento:

nord: proprietà ai mappali 226 e 227;

est: Via Milano;

sud: vano scala comune e ingresso comune con altra unità;

ovest: cortile comune e box al sub 9 della stessa proprietà.

Corpo b) Box:

nord: altra proprietà;

est: appartamento di proprietà;

sud: cortile comune;

ovest: altra proprietà.

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione risultano correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bernate Ticino (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: Chiesa Parrocchiale della Beata Vergine Immacolata a circa 200m.

Principali collegamenti pubblici: autobus n 621 a Cuggiono ad una distanza di circa 1,9 km.

Collegamento alla rete autostradale: Autostrada A4 - Uscita Marcallo-Mesero ad una distanza di circa 4,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

L'appartamento oggetto della presente procedura si trova al piano rialzato di una palazzina composta da soli due piani e suddivisa in un totale di quattro unità abitative. Essa si trova ad angolo tra via Milano e Via Leopardi. Dal civico n. 4 di Via Leopardi si accede al cortile comune e sulla destra è presente la scala di accesso al piano rialzato.

- struttura: in cemento armato;
- solai: laterizio e cemento armato;
- facciate esterne: intonacate color giallo ocra alternate a porzioni rivestite in mattoncini clincker;
- copertura: doppia falda inclinata;
- accesso su strada: cancellata in ferro,
- accesso alla palazzina: portone in legno;
- ascensore: NON presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: appena sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Corpo a) Appartamento:

Abitazione di tipo economico posta al piano rialzato, composta da ingresso (che funge anche da disimpegno), servizio igienico, sala, cucina, due camere da letto.

- Esposizione: zona giorno verso est, camere da letto e bagno verso ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle di ceramica nel servizio igienico (fino ad H. 2,30 m circa) ed in cucina (H. 1,60 m circa);
- pavimenti: piastrelle di ceramica; ubicazione: tutto l'appartamento;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- oscuranti: tapparelle avvolgibili in pvc;
- accesso: porta blindata;
- porte interne: legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa;



- imp. allarme: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta autonomamente dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavatrice, lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- altezza dei locali: circa 3,20 m.
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti.

Corpo b) Box:

Accedendo al cortile comune da Via Leopardi n. 4, di fronte si trovano i quattro box. Il primo a destra è quello di proprietà. Esso si trova in linea con la scala di accesso al piano rialzato, e per questo motivo è molto difficile accedervi con l'auto, è più facilmente utilizzabile come deposito.

Esso ha una superficie di circa 11 mq, l'altezza interna è di circa 2,30 m.

Pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate.

Condizioni generali: sufficienti.

2.4. Breve descrizione della zona

I beni oggetto della presente esecuzione si trovano in località "Casate" facente parte del comune di Bernate Ticino. E' una piccola località che si trova a metà strada tra il comune di Bernate Ticino ed il comune di Cuggiono. La distanza dal centro di Milano è di circa 35 km e di circa 25 km dal centro di Novara. Casate è principalmente composta da piccoli fabbricati ad uso residenziale e sono presenti solamente poche attività commerciali.

2.5. Certificazioni energetiche

Da visura al CEER Lombardia NON risulta essere presente alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 14/11/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode già nominato ed alla disponibilità del debitore, si è rilevato che l'immobile risultava essere occupato proprio dal come meglio specificato nella relazione del custode.

3.2. Esistenza contratti di locazione



In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare che i proprietari, in riferimento agli immobili oggetto del presente pignoramento, NON risultano quale dante causa in alcun contratto (*all. 3*).
Per questo motivo i beni si valutano come liberi.

4 PROVENIENZA (*all.4*)

4.1. Attuale proprietà

- dal 27/01/2004 ad oggi

Piena proprietà per la quota di ½.

Piena proprietà per la quota di ½.

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Loredana TIZZONI in data 27/01/2004, rep. n. 14749 raccolta n. 2033, registrato a Abbiategrasso il 29/01/2004 al n. 154, Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 30/01/2004 ai nn. 1666/1020.

4.2. Precedenti proprietà (ante ventennio)

- dal 11/11/1992 al 27/01/2004

piena proprietà per la quota di 1/3;

piena proprietà per la quota di 1/3;

piena proprietà per la quota di 1/3;

, registrata il 03/05/1994 al numero di repertorio 53/419 ufficio registro, trascritta il 13/05/1994 ai nn. 5268/3907.

Risulta trascritta in data 20/06/2003 ai nn. 14094/7559 l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi, nascente da atto per notaio Loredana Tizzoni del 18/06/2003.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (*all. 5*)

Dal certificato ipotecario, implementato 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 (*all. 5*)) alla data del 18/12/2023 si evince:

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: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/01/2004 ai nn. reg. gen. **1667** reg. part. **371**,

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a rogito notaio TIZZONI Loredana (Milano) in data 27/01/2004 n. rep. 14750/2034.

Importo ipoteca € 200.000,00, di cui € 100.000,00 di capitale.

Durata: anni 20.

a favore di:

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

- Soggetto n. 2

.....



Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Bernate Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 229 – sub. 11, abitazione di tipo economico A/3 in Via Milano n. 3 - piano T.

Immobile n. 2

Comune di Bernate Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 229 – sub. 9, autorimessa C/6 in Via Milano n. 3 - piano T.

• **Pignoramenti**

Pignoramento, atto giudiziario rep. 16767 del 23/06/2023, trascritto il 07/07/2023 ai nn. reg. gen. 12871 reg. part. 8932,

a favore di:

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

contro:

- Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

- Soggetto n. 2

Relativamente all'unità negoziale n. 1,
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2.

Grava su

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1



Comune di Bernate Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 229 – sub. 9, autorimessa C/6 in Via Milano n. 3 - piano T.

Immobile n. 2

Comune di Bernate Ticino (MI) identificato al Foglio 2 – p.lla 229 – sub. 11, abitazione di tipo economico A/3 in Via Milano n. 3 - piano T.

- **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Il fabbricato è composto da sole 4 unità abitative e non esiste un condominio costituito.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non rilevate.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione in oggetto è posta al piano rialzato rispetto al piano di calpestio del cortile di accesso di 5 gradini. Non è possibile installare un impianto servoscala visto che la scala non ha una ampiezza sufficiente.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Bernate Ticino in "Aree esistenti e di completamento (B2) art. 22 - tessuto prevalentemente residenziale (C)" ed è compreso in fascia di rispetto – Aree non soggette a trasformazione urbanistica art. 26 per cui è fatto divieto edificare nuove costruzioni.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione edilizia Prat. 54/90 del 29/08/1990 per modifica di apertura su Via Milano (*all. 6*);
- Non è stata reperita Agibilità/Abitabilità.



7.2 Conformità edilizia e regolarizzazione

Corpo a) Appartamento

Confrontando lo stato dei luoghi dell'appartamento rilevato durante il sopralluogo con il grafico allegato alla Concessione Edilizia Pratica n. 54 del 1990 (ultimo titolo autorizzativo agli atti), la sottoscritta rileva che l'appartamento NON è conforme dal punto di vista edilizio per le seguenti difformità di distribuzione interna:

- Il servizio igienico è stato ampliato portando la parete a filo con il disimpegno;
- L'accesso alla cucina dal disimpegno è stato chiuso;
- È stato aperto un vano di accesso alla sala dal disimpegno;
- È stato creato un ripostiglio in quota su una piccola porzione del servizio.

Trattandosi solo di opere interne di manutenzione straordinaria, esse sono regolarizzabili con una C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite. I costi di tale pratica sono di circa € **2.000,00** (di cui € 1.000,00 per il tecnico incaricato e € 1.000,00 per la sanzione amministrativa).

Corpo b) Box

Visto che non sono state reperite pratiche edilizie per la costruzione dei box, si acquisisce la planimetria catastale come riferimento. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale. Non sono necessarie regolarizzazioni.

7.3 Conformità catastale e regolarizzazione

Corpo a) Appartamento

Al sopralluogo la planimetria catastale dell'appartamento NON risultava conforme per diversa distribuzione spazi interni.

Le difformità consistono in:

- La posizione di una camera e della cucina risultano invertite;
- Il servizio igienico è stato ampliato;
- L'accesso alla sala e alla cucina sono stati spostati.

Esse sono regolarizzabili mediante:

presentazione di planimetria catastale aggiornata alla sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate tramite DOCFA.

Costi stimati: circa € **500,00**

Corpo b) box

Al sopralluogo la planimetria catastale del box risulta conforme, non necessita di regolarizzazione.

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 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:



Corpo a) Appartamento sub. 11

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	90,0	100%	90,0
		90,0		90,0
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo b) Autorimessa sub. 9

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	11,0	100%	11,0
		11,0		11,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 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 del bene.

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

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: BERNATE TICINO

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato min. 900,00 / max. 1.200,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box

Valore mercato min. 750,00 / max. 950,00 (Euro/mq)

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Corpo a) Appartamento - sub 11

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	90,0	€ 950,00	€ 85.500,00
				€ 85.500,00

Corpo b) Box auto - sub 9

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	11,0	€ 500,00	€ 5.500,00
				€ 5.500,00

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 unico

Corpo a) Appartamento sub 11	€ 85.500,00
Corpo b) box sub 9	€ 5.500,00
	<u>€ 91.000,00</u>

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.550,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.500,00

- Spese condominiali insolute € 0,00

<u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 83.950,00
arrotondato	€ 84.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni OCCUPATO - non ricorre il caso

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

Si omette poiché non esistono contratti opponibili alla procedura.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 18/12/2023

l'Esperto Nominato
Arch. Valentina Pirone

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale: Estratto di mappa, Visura storica e Planimetria.
- 2) Rilievo Fotografico.
- 3) Documentazione Agenzia Entrate: esistenza contratti.
- 4) Atto di provenienza.
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Urbanistica
- 7) Edilizia.

