

# Tribunale di Milano

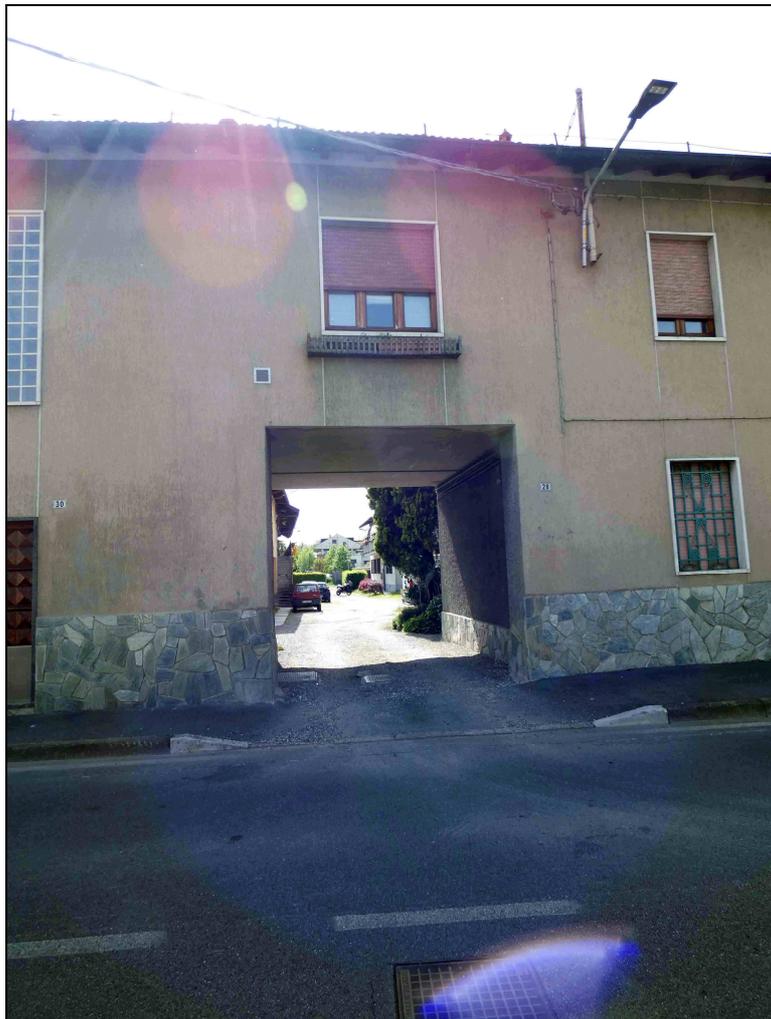
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1068/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Vanzago (MI) Via Roma n.28 (appartamento al piano terra e box autorimessa al piano terra)



## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

#### Corpo A

Bene in Vanzago (MI) – Via Roma n.28

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 10, particella 314, subalterno 1

#### Corpo B

Bene in Vanzago (MI) – Via Roma n.28

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 10, particella 39, subalterno 3

### **Stato occupativo**

Corpi A e B: al sopralluogo risultavano occupati da un dipendente del conduttore

### **Contratti di locazione in essere**

Corpi A e B: Contratto di locazione di immobile adibito ad uso abitativo con decorrenza dal 30/05/2023 al 30/05/2027

### **Comproprietari**

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

Lotto unico:

da libero: € 68.000,00

# LOTTO UNICO

(Appartamento al piano terra e box autorimessa al piano terra)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Vanzago (MI) – Via Roma n.28 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, due camere.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

*(all.1).*

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago (MI) come segue (all.2)

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 10, particella 314, subalterno 1**

Dati classamento: categoria A/4, zona censuaria -, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq escluse aree scoperte 52 mq, rendita Euro 68,43

Indirizzo: Via Roma n.28, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

#### 1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare al mapp.51, cortile comune al mapp.50, altra unità immobiliare al mapp.52, altra unità immobiliare al mapp.282.

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

Nessuna.

### CORPO B

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Vanzago (MI) – Via Roma n.28 box autorimessa posto al piano terra.

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

**(all.1).**

Eventuali comproprietari: nessuno.

**1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago (MI) come segue (all.2)**

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 10, particella 39, subalterno 3**

Dati classamento: categoria C/6, zona censuaria -, classe 2, consistenza 19 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita Euro 42,19

Indirizzo: Via Roma n.28, piano T

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

**1.9. Coerenze**

Box autorimessa:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare al mapp.38, cortile comune al mapp.50, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare al mapp.36.

**1.10. 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 Vanzago (MI)

Fascia/zona: E1/Suburbana/FRAZIONE MANTEGAZZA

Microzona: 0

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale nel raggio di 3 km.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche Z618 (Rogorotto/Vanzago/Pogliano M./Rho) a 150 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 km Autostrada Torino - Milano (A4) con l'uscita di Arluno raggiungibile con la SP214 e SP240

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Gli immobili sono siti all'interno di una corte con cortile comune. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è di 2 piani fuori terra, mentre il box è sito in un fabbricato ad 1 piano fuori terra.

### **Corpo A:**

L'edificio presenta:

- struttura: solai in laterizio prefabbricato muri in mattoni forati;
- facciate: il fronte su cortile presenta una finitura in intonaco bocciardato colore grigio chiaro con serramenti e porte d'accesso alle unità abitative in legno; al piano primo si accede a mezzo di una scala posta a sinistra del fabbricato che conduce al ballatoio comune del piano primo;
- accessi pedonale e carraio: a mezzo di un passaggio posto al civico 28 privo di cancello;
- copertura: a due falde in tegole;
- vano scale: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

### **Corpo B:**

L'edificio presenta:

- struttura: muri perimetrali in mattoni forati;
- facciate: intonacate di colore bianco;
- accessi pedonale e carraio: di un cancello in ferro che porta nel piccolo cortile antistante il box a cui si accede da un portone in ferro e vetro di colore marrone;
- copertura: ad unica falda, per gran parte priva di copertura a seguito degli eventi meteorologici del luglio 2023. La copertura ancora presente è parte in ondolit di diversa natura;
- condizioni generali dell'edificio: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

### **Corpo A:**

Abitazione di tipo economico posta al piano terra composta all'atto del sopralluogo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere.

### **Appartamento:**

- esposizione: tripla;
- pavimenti: in ceramica di diversi colori;

- pareti: intonacate e verniciate colore bianco ad eccezione di parte delle pareti del bagno e dell'angolo cottura che presentano rivestimento in parte in ceramica di diversi colori;
- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in legno di colore marrone con vetro semplice, completati da tapparelle in PVC di colore marrone chiaro;
- porta d'accesso: in legno e vetro a doppio battente;
- porte interne: in legno e vetro a battente e a soffietto in plastica;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in alluminio, certificazione non fornita
- acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso e vasca dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,90 m circa;
- condizioni generali: buone.

**Corpo B:**

Box autorimessa:

Box autorimessa posto al piano terra con una porzione soppalcata.

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate di vari colori;
- imp. elettrico: presente, certificazione non fornita;
- altezza interna: h. min. 2,80 m circa e h.max. 4,75 m circa;
- condizioni generali: normali.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Vanzago è un comune della Città Metropolitana di Milano. Posto nella zona denominata Alto Milanese. Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nella frazione Mantegazza posta nella zona sud-ovest del comune di Vanzago dal cui centro cittadino dista circa 2,5 km. Mantegazza costituì comune a sé stante fino al 1841.

**2.5. Certificazione energetica (all.4)**

Presente. L'immobile è in classe G. Indice di prestazione energetica: 279,01 kWh/mq\*anno.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

**3. STATO OCCUPATIVO (all.5)****3.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 30/04/2024, è stato possibile verificare che gli immobili sono occupati da un dipendente del conduttore.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Risulta un contratto di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Rho. Il contratto di locazione reperito risulta avere validità dal 30/05/2023 al 30/05/2027.

**4. PROVENIENZA (all.6)****4.1. Attuale proprietario e proprietario ante ventennio****Corpi A. e B.:**

- 

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Oreste Cirillo di Parabiago in data 27/03/2003 n.9591/5373 rep. trascritto a Milano 2 in data 02/04/2003 ai nn.53740/34574. Si segnala che nell'atto l'appartamento risulta essere identificato catastalmente al mapp.51 che attualmente è diventato il mapp.314.

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Landolfo di Napoli alla data del 11/12/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.7)**) alla data del 08/05/2024 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**

Nessuna.

**Eventuali note:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca in rinnovazione volontaria** iscritta il 07/03/2023 ai nn.30347/4836 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Oreste Cirillo di Parabiago in data 27/03/2003 n.9592 rep.

a favore di

contro

Importo ipoteca € 224.400,00 di cui € 149.600,00 di capitale, tasso d'interesse annuo 3,5%

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 25/10/2023 rep.28186 trascritto a Milano 2 il 11/12/2023 ai nn.166476/116744 contro

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 08/05/2024 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto della presente relazione.

## 6. CONDOMINIO

Gli immobili sono siti in complesso condominiale privo di amministratore.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna.

**6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Si.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967.

I fabbricati di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Vanzago in Tessuto urbano consolidato **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)****Corpo A:**

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento:

- Pratica edilizia n.49/1976 presentata il 24/11/1976 prot.n.5504;

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: non presente.

**Corpo B:**

Per quanto concerne il box autorimessa non è stato possibile reperire pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune.

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n.49/1976. L'abuso consiste nella realizzazione di una seconda camera nella camera da letto autorizzata.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto le superfici delle camere ora presenti non sono conformi a quelle minime richieste dai regolamenti edilizio e d'igiene vigenti.

Costi stimati: € 5.000,00 per opere edilizie di ripristino.

- Il box autorimessa non avendo reperito alcuna pratica edilizia che l'abbia autorizzato risulta da sanare.

Sono sanabili: l'abuso è sanabile presentando idoneo titolo edilizio.

Costi stimati: € 2.500,00 per pratica edilizia a sanatoria comprensivi di sanzione e di oneri professionali a discrezione del professionista.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione di una seconda camera nella camera da letto autorizzata. Una volta ripristinato lo stato dei luoghi autorizzati risulterà conforme alla scheda catastale esistente.
- il box si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella realizzazione del soppalco. Una volta sanata la situazione edilizia sarà regolarizzabile.

Sono regolarizzabili mediante: Docfa per renderlo conforme alla pratica edilizia a sanatoria che verrà presentata

Costi stimati: € 500,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici "lorde commerciali" indicative delle unità sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente, comprensivi 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
		<b>52,0</b>		<b>52,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

#### Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	19,0	100%	19,0
		<b>19,0</b>		<b>19,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

## 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 dei compendi, della vetustà,

delle finiture esterne e delle finiture 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione (all.10)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona E1/Suburbana/FRAZIONE MANTEGAZZA che dà quotazioni da 1.150,00 a 1.550,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile in stato normale e da 600,00 a 900,00 €/mq per i box.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2023 – Provincia di Milano/Settore Nord - Ovest/Vanzago/Periferia che dà quotazioni da 1.200,00 a 1.400,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio e da 10.000,00 a 13.000,00 € per i boxes.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.300,00 €/mq per appartamenti e di circa 600,00 €/mq per i boxi in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

## 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

### Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A/4	52,0	€ 1.300,00	€ 67.600,00
				<b>€ 67.600,00</b>

### Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box autorimessa	C/6	19,0	€ 650,00	€ 12.350,00
				<b>€ 12.350,00</b>

## 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 79.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.997,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 67.952,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 68.000,00</b>

**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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

### 10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento attualmente risultano locati con un canone di locazione pari a 312,50 € mensili. Il canone di locazione richiesto risulta non congruo rispetto a quanto previsto dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2023 – zona E1 – Suburbana/FRAZIONE MANTEGAZZA che dà quotazioni da 4,30 a 5,70 €/mq mese per le abitazioni di tipo civile in stato normale e da 2,30 a 3,70 €/mq mese per i box autorimessa, mentre il canone attuale è pari a 4,40 €/mq mese fra entrambi gli immobili quindi inferiore alla quotazione minima pari a 6,30 €/mq mese.

### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente e al debitore esecutato a mezzo PEC.

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: 24/05/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Attestato di prestazione energetica
- 5) Verifica esistenza contratti di locazione
- 6) Atto di provenienza
- 7) Documentazione ipotecaria
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Quotazioni immobiliari