

Allegato 10 – Copia privacy Lotto 1

Tribunale di Milano PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 203/2024

Giudice delle esecuzioni: **dott.**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: unità immobiliare in Bellinzago Lombardo (MI)
via Federico Confalonieri 18/20



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bellinzago Lombardo (MI) via Federico Confalonieri 18/20

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 14, subalterno 4

graffato al:

Categoria: Ente urbano

Dati Catastali: foglio 4, particella 284

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile è risultato libero.

Contratti di locazione in essere

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 6, allo stato attuale non risultano registrati contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 72.000,00

da occupato: € 61.200,00



LOTTO 1.

(Abitazione, solaio, locale ripostiglio in rustichetto e orticello)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Bellinzago Lombardo (MI) via Federico Confalonieri 18/20, appartamento posto al piano primo di due locali oltre servizi con solaio di pertinenza al piano terzo, oltre a locale ripostiglio a piano terra in rustichetto e orticello.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nato a il , C.f.:

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bellinzago Lombardo (MI) (Allegato 2).

Intestati a:

, proprietà 1/1 in stato civile libero

dati identificativi: **Foglio 4, particella 14, subalterno 4**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 62 mq.

(escluse le aree scoperte 61 mq.), Rendita Euro 148,74

indirizzo: via Federico Confalonieri 18/20 – Bellinzago Lombardo (MI); piano 1-3; scala A
interno 4

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/02/2017 Pratica n. MI0056458 in atti dal 02/02/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21233.1/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 Pratica n. MI0803612 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 250110.1/2011)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/1997 in atti dal 09/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 42222.1/1997)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazioni:

- Nessuna.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune A751 - Foglio 4 - Particella 14
- Codice Comune A751 - Foglio 4 - Particella 284

Particella graffata alla precedente:

dati identificativi: **Foglio 4, particella 284**

dati classamento: Qualità Classe ENTE URBANO

Dati derivanti da:



- Variazione del 17/09/2013 Pratica n. MI0461529 in atti dal 17/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7152.1/2013)
- FRAZIONAMENTO del 02/07/1965 in atti dal 09/05/1969 (n. 1068)
Annotazioni:
- di stadio: VARIA AD E.U. IN QUANTO IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI, PRESENTE IN CARTOGRAFIA CON GEOMETRIA DA CONFERMARE

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune A751 - Foglio 4 - Particella 284
-

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio 4 Particella 14 ; Foglio 4 Particella 277 ; Foglio 4 Particella 278 ; Foglio 4 Particella 279 ; Foglio 4 Particella 280 ; Foglio 4 Particella 281 ; Foglio 4 Particella 282 ; Foglio 4 Particella 283.

1.4 Coerenze da nord in senso orario.

Dell'appartamento:

vano scala comune e unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune;

Del vano solaio:

unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune;

Del rustichetto:

corte comune per tre lati;

Dell'orticello:

mappale 283, cortile comune, mappali 402 e 403.

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

Nessuna.

Nota:

Il rustichetto non risulta accatastato, ma viene citato come pertinenza solo nell'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A.

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

Quartiere centrale

Fascia/zona: Centrale/ intero centro urbano.

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Ospedali (buono), Scuole (molto buono), negozi di primaria necessità (buono); centri commerciali (buono); edifici di culto (ottimo); servizi di prima necessità (buono).

Principali collegamenti pubblici: linee di superficie (autobus) Z405 e Z406 a 300 m.; fermata MM2 Gessate entro 2 Km..

Collegamento alle reti tangenziali/autostradali: tramite via SP ex SS11 si raggiungono i raccordi Tangenziale A58 ed Autostradale A4.



2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 3).

Edificio di 4 piani fuori terra (uno sottotetto) costruito ante 1967.

Si tratta di un fabbricato isolato costruito unitamente ad un altro analogo sul medesimo lotto, comprendente un cortile comune, una tettoia per il ricovero di auto ed un fabbricato di un piano (rustichetto) in cui sono ricavati dei vani e una zona con orticelli.

- struttura: in cemento armato; copertura a falde rivestita in tegole marsigliesi;
- facciate: intonacate e tinteggiate; balconi con parapetti in ferro;
- accesso principale edificio su strada: cancello in ferro con apertura automatica;
- accesso alla scala di pertinenza; portoncino automatico in alluminio e vetro;
- scale condominiali in c.a. rivestite in pietra con balaustra in ferro e corrimano rivestito in pvc;
- sprovvisto di ascensore; servoscala fino al piano;
- condizioni generali dello stabile: discrete/buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 3).

Corpo A.

Appartamento di due locali oltre servizi posto al piano primo, con cantina pertinenziale a piano interrato. Servizio di portierato tutto il giorno.

Appartamento.

- esposizione: tripla, verso sud, verso est e verso ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nell'angolo cottura e nel bagno fino ad un'altezza di circa 2,00 m.;
- pavimenti: in gres ceramico in tutti i locali e sul balcone;
- infissi esterni: in pvc con vetrocamera doppia; avvolgibili in pvc; zanzariere;
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno;
- porte interne: a battente in legno;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo; elementi radianti in alluminio; caldaia a gas anche per la produzione dell'acqua calda;
- impianto di condizionamento: non presente;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: circa 2,82 m.;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni buone;

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: al rustico;
- altezza dei locali: altezza max circa 2,25 m. e altezza minima circa 0,45 m..
- condizioni generali del solaio: condizioni discrete.

Locale nel rustichetto:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: gres porcellanato;



- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati;
- altezza dei locali: altezza max circa 2.47 m. e altezza minima circa 2,41 m..
- condizioni generali del locale: condizioni buone.
- Si segnala la presenza di scrostamenti da infiltrazione nelle pareti.

Orticello:

- Piccolo appezzamento di terreno delimitato da muretto e rete metallica divisoria.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

E' stato rilevato sul sito del CENED l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità con il codice identificativo n. 1501600010923 emesso il 18/10/2023 con validità fino al 18/10/2033 (Allegato 4).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico, sanitario, del gas.

Da verificare e normalizzare.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/07/2024, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati liberi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Da un'interrogazione all'Agenzia delle Entrate – U.T. Direzione provinciale di Milano 1, allo stato attuale non risultano contratti di locazione registrati (Allegato 5).

4 PROVENIENZA (Allegato 6)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1 in stato civile libero.

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 30/06/2005, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 08/07/2005, ai numeri _____.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A

Ante ventennio i beni erano di proprietà di:

- Dal 22/07/1997 al 30/06/2005:

_____, piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni

in forza di atto di compravendita a cura del notaio _____ di _____ in data 22/07/1997, numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 29/07/1997, ai numeri _____.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 7)

Corpo A

Dalla Certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa _____, notaio in _____ alla data del 24/04/2024, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 7)) alla data del 28/05/2024 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
Nessuna
- Misure penali:
Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.:
Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
Nessuno.

Per quanto è stato possibile visionare.

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

– **Iscrizioni.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario a cura del notaio _____, in data 30/06/2005, numero di repertorio _____ trascritto a Milano 2 in data 08/07/2005, ai numeri _____, a carico di Immobiliare _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

– **Pignoramenti.**

Pignoramento del 29/02/2024 numero di repertorio _____, trascritto a Milano 2 in data 16/04/2024, ai numeri _____, a carico di _____ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di _____

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Si segnala che la costruzione dello stabile è stata commissionata dall' I.A.C.P. di Milano, ente preposto alla promozione, realizzazione e gestione dell'edilizia pubblica. Poiché gli atti di fabbrica risultano irreperibili, non si può precisare se il progetto realizzato sia stato finanziato da fondi privati o pubblici.

6 CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato da _____ – _____ (MI), che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 8):

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 154,80

Tipo di riscaldamento: autonomo

6.1 **Spese di gestione condominiale.**

Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2023/2024, e che le somme possono essere state arrotondate.



- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 800/850 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
 - consuntivo gestione ordinaria 2023/2024 - saldo a debito Euro 1.740,00 circa
- 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 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, limitatamente ai dati forniti

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Presenza di servoscala. Adattabile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bellinzago Lombardo in zona TUC – Residenziale (Art. 43).

Classe di sensibilità del Paesaggio: 3 (media).

L'immobile non risulta soggetto a vincoli.

Dal CDU richiesto per gli immobili individuati al Fg. 4 Mapp. 284, essi risultano azionati dal vigente PGT del Comune di Bellinzago Lombardo in zona TUC – R2b – Ambito residenziale prevalente consolidato – estensivo e ricadono totalmente in classe di fattibilità geologica 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”, e totalmente nello scenario di pericolosità sismica locale Z4a.

Per quanto visionato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bellinzago Lombardo (Allegato 9)

Dalla ricerca effettuata negli uffici preposti del Comune di Bellinzago Lombardo, non sono stati reperiti gli atti di fabbrica, motivo per il quale è stata rilasciata una lettera di irreperibilità per i medesimi, mentre sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Numero pratica: n. 27/1999, Prot. n. del 12/08/1999
Intestazione: (amm. Pro-tempore Condominio Confalonieri 1)
Tipo pratica: DIA
Per lavori: costruzione pensilina sopra ingresso condominiale
Oggetto: nuova costruzione
- Numero pratica: n. 3/2013, Prot. n. del 28/04/2013
Intestazione: amm. Pro-tempore Condominio Confalonieri 1)
Tipo pratica: SCIA
Per lavori: rimozione della copertura in eternit sui box accessori esterni e la posa di nuovo manto di copertura in lamiera preverniciata;



Comunicazione di fine lavori del 20/05/2013, Prot. n. 3530

- Numero pratica: n. 62/2019, Prot. n. del 23/09/2019
Intestazione: (amm. Pro-tempore Condominio Confalonieri 1)
Tipo pratica: SCIA
Per lavori: rifacimento della recinzione esistente e degli ingressi pedonali e carraio.

7.2 Conformità edilizia.

Non essendo stati reperiti gli atti di Fabbrica, non è stato possibile eseguire un confronto per determinarne le eventuali irregolarità.

Risulta essere comunque non rispondente alla normativa l'eliminazione della porta tra l'ingresso/disimpegno ed il soggiorno con angolo cottura.

Il serramento va ripristinato.

Sarà necessario predisporre una Cila in sanatoria i cui costi indicativi sono i seguenti:

- Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00 circa
- Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa
- Materiali e manodopera: € 2.000,00 circa

Oneri Totali: € 4.500,00 circa

Si escludono in questa sede i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo, lo stato dei luoghi non corrisponde alla pianta catastale: sono state eliminate le tramezze che delimitano la cucina ed il ripostiglio, realizzando un angolo cottura nel soggiorno; inoltre è stato eliminato il serramento interno tra soggiorno e ingresso/disimpegno, allargandone il varco (serramento che va ripristinato come esposto nel paragrafo precedente).

La pianta del solaio è abbozzata e poco comprensibile.

Il rustichetto non risulta accatastato. L'orto risulta identificabile solo sulla mappa.

Si segnala inoltre che:

1) Per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe differente.

Se ne suggerisce il ricalcolo.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.
- Necessità di provvedere al regolare accatastamento dei beni non identificabili.
- Predisporre l'aggiornamento della pianta catastale.

Regolarizzabili mediante:

- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:

- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 1.200,00
- Tributi € 150,00 circa

Oneri Totali: € 1.350,00 circa.

L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

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	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Appartamento	55,00	100%	55,00
Balcone	3,50	25%	1,40
solaio	12,00	20%	2,40
orticello	12,50	15%	1,87
Locale rustichetto	8,10	20%	1,62
	78,60		62,29
			mq
	mq lordi		commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, 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.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2023 – zona B1 – Bellinzago Lombardo - centro
 - quotazioni da Euro 1.050 a Euro 1.350 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
- Città metropolitana di Milano – Storico valori agricoli medi (2020) – Regione agraria n.6 – Bellinzago lombardo
 - quotazioni Euro 7,51 al mq. per valori agricoli medi con destinazione orto
- Requot
Periodo: 2024, zona centro Bellinzago Lombardo - via F. Confalonieri 20
valore di compravendita prezzo min. € 850/ prezzo max. € 960 (Euro/mq)
- Borsino Immobiliare
Periodo: 2024, zona centro Bellinzago Lombardo - via F. Confalonieri 20
valore di compravendita stabili di 2° fascia prezzo min. € 1.195 / prezzo max. € 1.639 (Euro/mq)
- Altre fonti:
- Annunci immobiliari:
quotazioni di vendita prezzo min. € 1.500/ prezzo max. € 1.800 (Euro/mq) (in zona, con finiture



ottime)

- Aste giudiziarie
Periodo: 2023, (nello stesso comune con caratteristiche simili, di tipo popolare)
valore di compravendita prezzo € 1.200 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

<u>destinazione</u>	<u>Categoria catastale</u>	<u>Superficie omogeneizzata</u>	<u>Valore mq (Euro)</u>	<u>Valore complessivo (Euro)</u>
Appartamento con solaio e rustichetto	A3	62,00	1.350,00	83.700,00
Valore complessivo dell'intero			TOTALE	<u>83.700,00</u>

9.3 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.

Da cui ne segue che:

- **Sul valore stimato complessivo del bene:**

Valore stimato dell'intero (arrotondato)	83.700,00
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.185,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	5.850,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	1.700,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato</u>	72.000,00
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato</u>	61.200,00

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11 CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Si rimanda alle irregolarità edilizie/catastali.



Il sottoscritto architetto _____ 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 tramite il legale rappresentante 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.

Milano 13/08/2024

l'esperto nominato,

12 ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Rilievo fotografico esterno ed interno.
4. Attestato di Prestazione Energetica.
5. Verifica contratti di locazione.
6. Atto di provenienza.
7. Ispezioni ipotecarie.
8. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
9. Pratiche edilizie reperite.

