

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 29/2024

promossa da: **Xxxxxxx Spv Srl**

contro: **Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/6/24 h: 12.00**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Xxxxxxx Xxxxxxx**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento al p. terra in Liscate (MI), Via Roma n. 27



Arch. **Xxxxxxxxx**

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@XXXXXXXXXX.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 115XX

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 011XX

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Liscate (MI), Via Roma 27

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 63, subalterno 4

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.000,00

da occupato: € 50.000,00

LOTTO UNICO

Liscate, MI) , Via Roma 27, Appartamento al piano terra , composto da un locale, disimpegno, bagno e ripostiglio

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Liscate (MI) Via Roma n. 27, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da un locale con zona cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 95/100 di piena proprietà dell'immobile di Xxxxxxxx, nato a Xxxxxxxxxxxxxx (MI), il 30/05/19XX, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Pignoramento gravante sulla quota di 5/100 di piena proprietà dell'immobile di XXxxxxxxxxx, nato in XXXXX, il 14/04/19xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il pignoramento colpisce le rispettive quote e quindi la quota dell'intero bene per 1/1.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Liscate (MI), come segue:Intestatari:

- **XXXXXXXXXXXXXX**, nato a Xxxxxxxx (MI), il 30/05/19XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, proprietà 5/100 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.
- **Xxxxxxxxxxxxxx**, nato in XXXXX, il 14/04/19xx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, proprietà 5/100 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX.
- **XXXXXXXXXXXXXXxx**, nato a XXXXXXXX (MI), il 30/05/19xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà 90/100.

dati identificativi: **fg. 5, part. 63, sub.4**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 53 mq, escluse aree scoperte 53 mq, rendita catastale € 159,07

Indirizzo: Via Roma n. 27, piano T

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 10/03/2004 pratica n. MI0149849, in atti dal 10/03/2004
- variazione del 7/03/2002 pratica n. 196457 in atti dal 07/03/2002 – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione C/2-A/3(n. 9977.1/2002)
- impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

dell'appartamento: mappale 493, proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, Via Roma, mappale 66.

1.5. 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 Liscate (MI)

Fascia/zona: Centrale/Intero 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 presenti nel comune di Liscate: supermercato, negozi, scuola per infanzia, elementare e secondaria, campo sportivo.

Principali collegamenti pubblici: Bus di collegamento alla fermata MM di Gorgonzola, Melzo FS, Vignate FS, San Donato MM3- Treno da Melzo per Milano città.

Collegamenti stradali: tangenziale Est esterna A58 e Strada provinciale Rivoltana

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra ante 1967, oggetto di piano di recupero e completa ristrutturazione alla fine del 1980.

- struttura: portante in muratura di mattoni
- facciate: con intonaco a civile e zoccolo in stollato di cemento
- accesso: cancello in ferro
- ascensore: non presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da un locale con zona cottura, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: unica su via Roma
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e nella zona cottura
- pavimenti: in parquet lamellare o similare e ceramica o similare
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e imposte interne, oltre a inferriata di sicurezza
- porta d'accesso: legno
- porte interne: in legno

- imp. citofonico: presente
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale e termosifoni in alluminio o similari
- acqua calda sanitaria: si presume dalla caldaia murale non essendo funzionante in sede di sopralluogo
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,55 circa
- condizioni generali dell'appartamento: scarse / sufficienti

2.4. Certificazioni energetiche:

Ape scaduto, non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene era libero e non in uso agli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'agenzia delle entrate di Milano 4.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx (MI), il 30/05/19xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, proprietà 95/100 in regime di comunione dei beni con Xxxxxxxxxxxxxx e **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato in XXXxxxxxx, il 14/04/19xx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, proprietà 5/100 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxx, in forza di:

- Per la quota di 90/100 di xxxxxxxxxxxxxx e per la quota di 10/100 di xxxxxxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maurizio xxxxxxxxxxxxxx di Milano in data 24/03/2006, rep. 231512 trascritto a Milano 2 in data 13/04/2006 ai nn. 57301/29043. Venditore Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx,
- Per la quota di 5/100 ciascuno di xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe xxxxxx di Milano in data 26/09/2007, rep. 199xx, trascritto a Milano 2 in data 08/10/20xx ai nn. 1507xxx/794xx. Venditore Sig. xxxxxxxxxxxxxx.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (MI) il 11/08/19xx per acquisto con atto in autentica Notaio Mario xxxxxx di Milano in data 08/03/20xx, rep. 109xx, trascritto a Milano 2 il 20/03/20xx ai nn. 347xx/211xx.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Luca xxxxxxxx Notaio in xxxxxxxx (CE) alla data del 22/01/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico alla data del 25.05.2024) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

- **Misure Penali**

Nulla da evidenziare.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nulla da evidenziare.

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

Nulla da evidenziare.

Eventuali note: nulla da evidenziare.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/04/2006 ai nn. 573xx/130xx derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maurizio xxxxxxxx di Milano in data 24/03/2006, rep. 2315xx a favore di Banca Intesa Spa con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari n. 10, contro xxxxxxxxx per la quota di 10/100 di proprietà e contro xxxxxxxxx per la quota di 90/100 di proprietà. Importo ipoteca € 163.500,00 di cui € 109.000,00 di capitale, durata del vincolo trenta anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/04/2010 rep. 6041 Tribunale di Milano, trascritto il 26/04/2010 ai nn. 510xx/309xx contro xxxxxxxxx per la quota di 95/100 di proprietà e contro xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 5/100 di proprietà, in favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, codice fiscale 00799960158.

Pignoramento del 19/12/2023 rep. 336xx Corte di Appello di Milano, trascritto il 12/01/2024 ai nn. 40xx/29xx contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 95/100 di proprietà e contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 5/100 di proprietà, in favore di XXXXXXX SPV Srl con sede in Conegliano, codice fiscale 05156080268.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXXXX con sede in Gorgonzola (MI), Via xxxxxxx 97, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 250,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 500,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna come dichiarato dall'amministratore Beretta.

Cause in corso: non comunicato

Eventuali problematiche strutturali: non comunicato

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

Non forniti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, l'immobile è stato oggetto di piano di recupero e ristrutturazione nel 1986/87.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione edilizia n. 65/86 del 2.04.1987 ristrutturazione di edificio esistente lungo la Via Roma e costruzione di 8 case a schiera (rilasciata a Papetti Mario)
- Voltura della C.E. 65/86 a favore di XXXXXX Costruzioni Spa in data 14.07.1987
- Concessione Edilizia n. 43 del 16.07.1987 in Variante alla C.E. 65/86
- C.E. n. 44/87 del 14.07.1987 demolizione di edificio in Via Roma
- C.E. n. 26/88 del 15.07.1988 in variante alla 43 e 44 del 1987
- Dichiarazione di Abitabilità per l'edificio di Via Roma 27 del 12.01.1989 (pratica edilizia 65/86-43/87-26/88)

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria approvata con la concessione edilizia 26/88, ultimo titolo edilizio.

Gli abusi consistono nella avvenuta costruzione di un soppalco in legno praticabile e accessibile per mezzo di una scala fissa in legno. Il soppalco non è sanabile e deve essere rimosso. Si è accertato inoltre che nello stato di fatto la sagoma dell'alloggio è difforme da quanto rappresentato nella tavola allegata alla concessione 26/88. Si dovrà pertanto depositare una pratica di sanatoria per mezzo di un tecnico abilitato con costi tecnici e di sanzione stimati i euro 2.400,00. Si stima che la rimozione e lo smaltimento del soppalco possa comportare un costo di euro 1.500,00.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale agli atti riporta il soppalco abusivo e pertanto dopo la demolizione del soppalco la planimetria catastale dovrà essere aggiornata escludendo il soppalco.

Si rileva inoltre che la superficie catastale è indicata in eccesso nella visura catastale e dovrà essere ricondotta alla corretta superficie dello stato di fatto.

Costi stimati per la nuova planimetria catastale pari ad euro 600,00

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.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	36,7	100%	36,7
		36,7		36,7
		mq. lordi		mq. commerciali

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Liscate (MI)

Fascia/Zona: Centrale / Intero centro urbano

Valore mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 1150,00 / prezzo max. 1400,00(Euro/mq)

Valore di locazione per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale prezzo min. 4,20 / prezzo max. 5,30(Euro/mq x mese)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 2° semestre 2019

Comune di Liscate (MI)

Zona: centro

Valore mercato per appartamenti ristrutturati, recente prezzo min. 1700,00 / prezzo max. 2000,00(Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	37,0	€ 1.850,00	€ 68.450,00
				€ 68.450,00

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	€ 68.450,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.422,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.500,00
spese condominiali ultimo biennio	-€ 500,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 60.027,50
arrotondato	€ 60.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

Liscate (MI, via Roma n. 27 piano: T foglio 5 particella 63 subalterno 4	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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

Non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile pignorato per intero.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Antonio XXXXXXXXXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 25/05/2024

l'Esperto Nominato
Arch. Firma e timbro

Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 8 fotografie su n. 4 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 fogli)

3. Estratto di mappa (n. 1 fogli)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 4 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 5 fogli)
6. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 25/05/2024 (n. 6 fogli)
7. Richiesta situazione contabile nei confronti del Condominio e regolamento di condominio (n. 17 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Richiesta di accesso agli atti edilizi (n. 3 fogli)
10. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore precedente e al debitore esecutato