

Tribunale di Milano

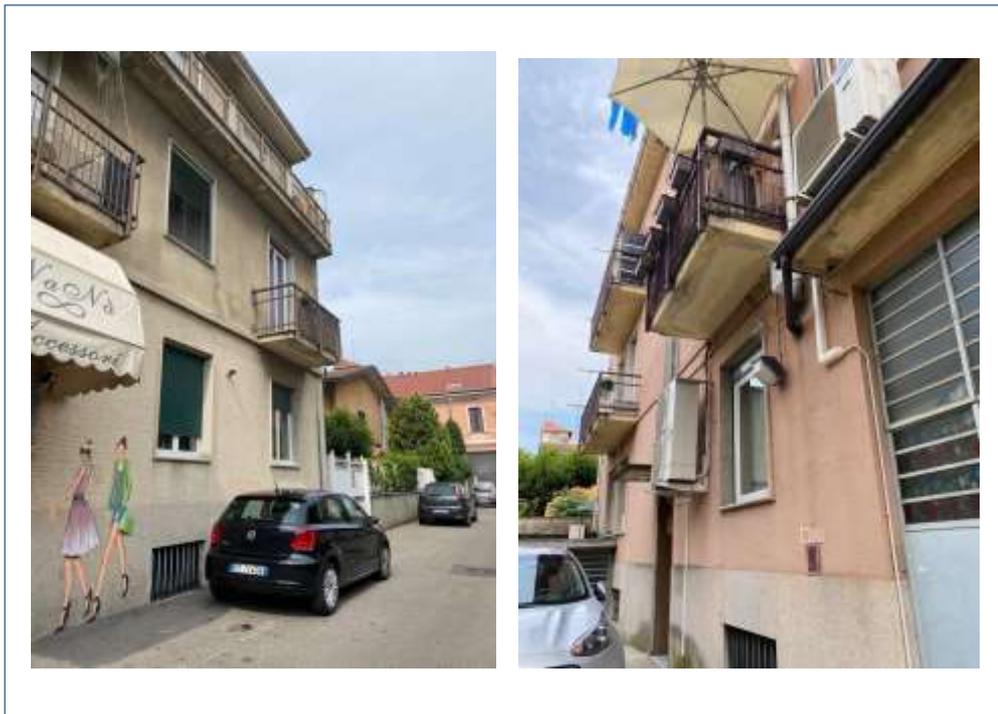
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1083/2019

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

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Novate Milanese
via Andrea Costa n.2**



TECNICO INCARICATO: arch. Laura Venturini
con studio in Cerro Maggiore (MI) Via Cavazzi n.4
imm.venturini@virgilio.it - laura.venturini@pct.pecopen.it
Ordine degli Architetti Provincia di Milano n.12583
Albo CTU Tribunale di Milano n.11977



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Novate Milanese (Codice: F955) via Andrea Costa n.2 – Piano: T-S1 scala 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 54, subalterno 7, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale: totale 85 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita Euro 325,37 (Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie)

Intestatario: [REDACTED]
Proprietà per 1/1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla signora [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione registrato presso UT di Como al n.6706 serie 3t del 06/10/2015; stipulato il 1 luglio 2015

Locatore. [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 140.500,00

da occupato: € 136.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di NOVATE MILANESE (MI) via Andrea Costa n. 2 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED], derivante da Atto Giudiziale – Sentenza per divisione Tribunale Ordinario - IV Sez. Civile rep.173 del 22/12/2015 – Trascritta a Milano il 28/01/2016 ai numeri 4596/7491.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di NOVATE MILANESE come segue: (all. 01)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 6 part. 54 sub. 7**

dati classamento: classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale: totale 85 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita Euro 325,37, Piano: T-S1 scala 1 (Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie)

Indirizzo: Via Andrea Costa n.2

Dati derivanti da: Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. Visura Storica per immobile situazione degli atti informatizzati dal 01/01/60 al 04/02/2020

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile interno altra proprietà, via pubblica, altra proprietà.

della cantina: altra proprietà, altra proprietà, ingresso comune, altra proprietà.

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 Novate Milanese (Mi)

Fascia/zona: centrale

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: a 600 mt circa Farmacia, a 600 mt circa Istituto Comprensivo G. Testori (Scuola infanzia, Primaria e Secondaria di 1 grado), a 700 mt circa Istituto Comprensivo Don Milani (Scuola infanzia, Primaria e Secondaria di 1 grado), a circa 3 Km Ospedale di Bollate e a circa 5 Km Ospedale Sacco di Milano.

Presenza di centri sportivi comunali e piscina pubblica a circa 1 km

Servizio di Car-Sharing nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

Nelle vicinanze la presenza di attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

Principali collegamenti pubblici: di superficie linea urbana ATM 89 che collega Novate con capolinea M3 "Comasina" e con la stazione di Affori; a 300 mt fermata FNM Novate Milanese (S1: Saronno-Milano-Lodi S3: Saronno-Milano Cadorna)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km raccordo A50 Tangenziale Ovest di Milano uscita Rho-Fiera Milano, a circa 16 Km raccordo A4 8Torino-Trieste).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di tre piani fuori terra (piano rialzato, primo e secondo) oltre ad un piano seminterrato è stato costruito intorno alla fine degli anni cinquanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonacate con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato nero e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 03)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno con cottura, due camere, due bagni.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: nord (zona notte), sud-est (zona giorno);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino a circa l'altezza della porta, angolo cottura fino ad altezza sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica monocottura in tutti gli ambienti;



- infissi esterni: in pvc col. bianco, vetri doppi e tapparelle in pvc.
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno con finitura in laminato col. marrone ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico 1: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- servizio igienico 2: attrezzato lavatoio in ceramica, tazza, lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficiente. Si segnala presenza di umidità in alcune zone in corrispondenza del plafone.

- Cantina:
- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

2.4. Breve descrizione della zona

Il comune di Novate Milanese si trova nell'estrema periferia nord di Milano, ed è collegata con il capoluogo attraverso mezzi di superficie quali bus e linea ferroviaria. Il Comune è inoltre servito da attività commerciali di vicinato che all'ingrosso; le scuole per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado sia Statali che Parificate sono facilmente accessibili dall'immobile in oggetto, nonché le strutture per lo sport. Gli ospedali sono nelle immediate vicinanze a circa 3 Km Ospedale di Bollate e a circa 5 Km Ospedale Sacco di Milano. Via Andrea Costa si trova in zona centrale e in posizione strategica rispetto ai servizi sopraelencati.

2.5. Certificazioni energetiche:

Da ricerche effettuate non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti

2.7. Certificazioni di idoneità statica:

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/07/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a al custode incaricato avv. [REDACTED] si è rinvenuto che la signora [REDACTED] occupa l'appartamento con la sua famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato: contratto di locazione stipulato il 1 luglio 2015 e registrato presso UT di Como al n.6706 serie 3t del 06/10/2015. Il canone di locazione annuo è di € 8.400,00 (**all. 04**):

4 PROVENIENZA (**all. 05**)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 dal 22/12/2015

Atto Giudiziale – Sentenza per divisione Tribunale Ordinario - IV Sez. Civile rep.173 del 22/12/2015 – Trascritta a Milano 2 il 28/01/2016 ai numeri 4596/7491.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED]
- In forza di successione testamentaria al signor [REDACTED] (denuncia registrata a Milano il 14 settembre 1998 al numero 772, trascritto a Milano 2 il 9 ottobre 1999 ai numeri 94891/64500, testamento pubblicato con atto del 7 novembre 1995 n. 15.719/2.622 di repertorio notaio [REDACTED], registrato a Milano il 15 novembre 1995) ed in forza di successione legittima alla signora [REDACTED] la proprietà diventa di [REDACTED] per la quota di metà ciascuna

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 06**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED] Notaio in Milano alla data del 23 ottobre 2019, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. ...**)) alla data del **17/07/2020** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....



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

.....

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

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il ai nn. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale..... eventuale durata del vincolo

Grava

Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in data rep.

a favore con sede in c.f.

contro

Importo ipoteca € di cui € di capitale.....

Grava

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 18 ottobre 2019 rep. 22863 trascritto il 18 ottobre 2019 ai nn. 84582/129575 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] per un importo di euro 16.543,86 oltre iva e c.p.a.

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 09/10/1999 - Registro Particolare 64500 Registro Generale 94891

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 772/96 del 14/09/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 28/01/2016 - Registro Particolare 4596 Registro Generale 7491



Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO - IV SEZ. CIVILE Repertorio 173 del 22/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Durante il sopralluogo avvenuto in data 01/07/2020 la scrivente accompagnata dal custode incaricato non avendo visto la targa che l'amministratore per legge deve affiggere all'esterno, ha provveduto a prendere informazioni presso le attività commerciali presenti nello stabile **ed è stato confermato che l'immobile è privo di amministratore.**

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 ___/___: €

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del __ gravanti sull'immobile per €

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali:

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili, l'ingresso è privo di montascale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Novate Milanese in Ambito Residenziale diffuso R3 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

.....



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 07):

In data 06/02/2020 la scrivente inviava all'Ufficio protocollo del Comune domanda di accesso ai documenti amministrativi, in data 19/02/2020 si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata per consultare quanto reperito in merito all'immobile in oggetto. Nessuna pratica edilizia dell'immobile era stata reperita e tantomeno dell'appartamento in oggetto, unico documento disponibile una pratica edilizia relativa al cambiamento d'uso dell'immobile adiacente al sub.7

- Denuncia per Opere Edilizie n. del
- Autorizzazione di Abitabilità n. del
- Non presente certificato Agibilità/abitabilità

7.2. Conformità edilizia:

Non avendo avuto disponibilità della pratica edilizia non è stato possibile verificare la conformità edilizia.

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in riferimento alla scheda catastale originaria e sono state evidenziate delle difformità rispetto allo stato di fatto.

Gli abusi consistono in un secondo wc non citato nella scheda catastale, l'accesso nella scheda a questo vano avviene dalla camera da letto, mentre nello stato di fatto avviene dal disimpegno.

sono sanabili mediante:

CILA in sanatoria (per difformità opere interne)

Costi stimati: € 2.500,00 (comprensivi di diritti e sanzioni)

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto allo stato di fatto.

Le difformità consistono in un secondo wc non citato nella scheda, l'accesso a questo vano in scheda avviene dalla camera da letto, mentre nello stato di fatto avviene dal disimpegno

non sono regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale

Costi stimati: € 500,00 (comprensivi di diritti)

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.	85,0	100%	85,0
balconi	mq.	0,0	30%	0,0
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		90,0		86,3

9 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2019 – zona B1 – Zona centro urbano – Abitazione tipo Economico Normale che dà quotazioni da 1.600,00 a 1.900,00 (Euro/mq)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2019

Comune: Novate Milanese

Fascia/Zona: Zona centro urbano – Abitazione tipo Economico Normale

Valore mercato prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,00 / prezzo max. 6,10 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: Luglio 2020

Zona: Zona piazza chiesa, autostrada Milano-Torino, ferrovia – Abitazione tipo economico buono stato

valore di compravendita prezzo min. 1.561,00 / prezzo max. 1.892,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 5,00/ prezzo max. 6,00 (Euro/mq/anno)



8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	86,3	€ 1.750,00	€ 151.025,00
				€ 151.025,00

8.4. 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 001	€ 151.025,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.551,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 140.473,75
arrotondato	€ 140.500,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 136.000,00

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 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

Il canone di locazione è congruo ed allineato con i prezzi mercato della zona.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Non si evidenziano criticità ostative alla vendita.

Il sottoscritto arch. Laura Venturini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia all'avvocato del Creditore Procedente e all'avvocato dell'esecutato 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: 24/07/2020

l'Esperto nominato
Arch. Laura Venturini

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale - Visura storica immobile
- 2) Fotografie esterne
- 3) Fotografie interne
- 4) Contratto di affitto
- 5) Atto Giudiziale – Sentenza per divisione Tribunale Ordinario - IV Sez. Civile rep.173 del 22/12/2015 – Trascritta a Milano 2 il 28/01/2016 ai numeri 4596/7491.
- 6) Ispezione ipotecaria
- 7) Domanda di accesso atti amministrativi

