

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 2031/2018

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Inveruno (MI) via Marsala n° 24 (ex n°1)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Inveruno (MI) via Marsala n° 24 (ex n°1)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 9, particella 93, subalterno 17,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal proprietario

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 55.000,00

da occupato: l'immobile non è locato

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

In Comune di Inveruno (MI) via Marsala n° 24 (ex n°1) appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali , cucinotto e 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 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXX il XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue:

Intestati: Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 9 part. 93 sub. 17**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 56 mq, escluso aree esterne 55 mq, rendita 206,58 €

Indirizzo: via Marsala n. 1 (oggi n° 24) piano T-S1

1.4. Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi sub. 18, vano scala, cortile condominiale per due lati

della cantina: cantina di terzi sub. 23, via Marsala, cantina di terzi sub. 06, corridoio comune di accesso

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

Il bene pignorato al Comune risulta individuato al civico n° 24 che, dalla fine degli anni '60, ha sostituito il civico n°1 ancora presente nella visura catastale e nella scheda catastale (vedasi più avanti).

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Inveruno

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: la zona è discretamente servita di negozi, supermercato, ufficio postale, farmacia, istituti di credito

Principali collegamenti pubblici: linee bus

Collegamento alla rete autostradale: ingresso A4 a 2 km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne stabile

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista e marmo;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato nero e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne appartamento

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucinotto, bagno e due balconcini.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 1,5 m circa ed in cucinotto fino ai sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri semplici;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in battente con inserti in vetro, a soffitto al cucinotto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: caldaia murale autonoma e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;

- condizioni generali dell'appartamento: da ristrutturare.

Cantina:

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

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta prodotto il CIS

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15.07.2021 insieme al custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal proprietario.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate

4 PROVENIENZA (all. ..)

4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXX il XXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di separazione dei beni

4.2. Precedenti proprietari

- L'immobile pignorato è pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXX il XXXXXXXXX - proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di separazione dei beni da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Inveruno il XXXXXXXXX per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXXXXX del **12.02.2007** rep. 16585/5552 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 il 13.02.2007 ai nn. 22170/11432.
- L'immobile di cui sopra è pervenuto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Milano il 09.02.1962 per atto di compravendita Notaio XXXXXXXXXXXXX del **08.02.1988** rep. 7797 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Milano 2 il 03.03.1988 ai nn. 18549/13748.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Inveruno che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 29,540

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 20/21: € 790,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.923,61

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile per € 0

Cause in corso: Si

Eventuali problematiche strutturali: NO

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 risultano

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 (Nulla Osta del 20.11.1963).

Successivamente in data 17.05.1989 n. 206/RC (prot n. 1152/86) il Sindaco del Comune di Inveruno ha rilasciato concessione in sanatoria ed in data 08.06.1989 n. 203/RC (prot n. 2719/87) per opere eseguite in difformità alla licenza edilizia

Il Comune di Inveruno ha poi rilasciato i Certificati di abitabilità rispettivamente in data 09.12.1964 (per la porzione di immobile comprendente l'appartamento) e 26.11.1964 (per la porzione di immobile comprendente la cantina).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- parte della documentazione riguardante la pratica di sanatoria n. 203/RC

- parte della documentazione riguardante la pratica di sanatoria n. 206/RC

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale originaria del 1965. Non sono stati rilevati abusi edilizi interni all'appartamento.

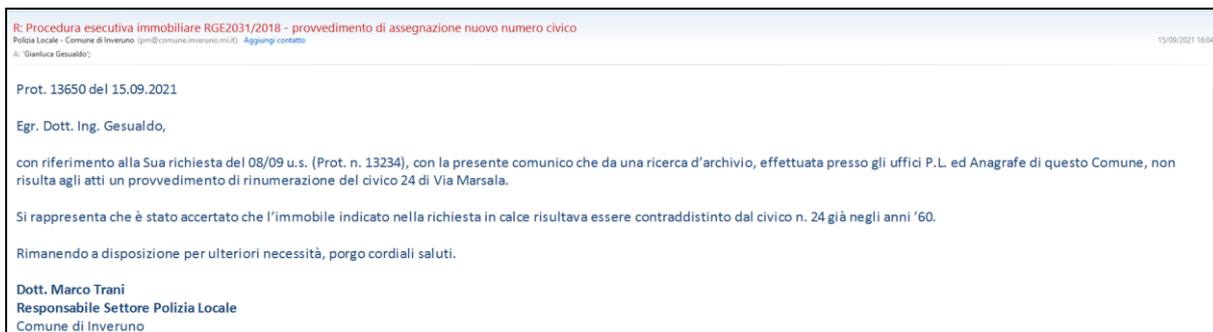
In ogni caso il futuro acquirente si impegna a riverificare la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene pignorato con un proprio tecnico di fiducia prima della partecipazione all'asta.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

Si mette in evidenza che sia la planimetria catastale sia la visura catastale indicano quale civico dell'appartamento il n° 1 di via Marsala invece che il n° 24.

Il sottoscritto ha chiesto al responsabile della polizia municipale del Comune di Inveruno il provvedimento di rinumerazione. Tale provvedimento non esiste come risulta dalla mail che segue inviata dal responsabile comunale



Pertanto il futuro acquirente si dovrà attivare per effettuare la regolarizzazione dei numeri civici sui documenti catastali per un costo stimato di € 1.000.

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.	Sup. omogeneizzata
Appartamento	mq	52	1	52,00
Balconi	mq	3	0.5	1.5
Cantina	mq	8,5	0.3	2.5

Totale superficie commerciale

56,0 mq

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.

Il valore finale del bene tiene conto anche di eventuali difformità/vizi non rilevati dal perito

9.2. Fonti d'informazione

Per la determinazione dei prezzi di vendita delle unità immobiliari completate, si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2020:Provincia: MILANO

Comune: INVERUNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria Catastale	Sup. commerciale	Valore/mq	Valore complessivo
Abitazioni di tipo economico	A3	56,00	€ 1.100,00	€ 61.600,00

€ 61.600,00

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 del lotto	€ 61.600,00
♦ Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	- € 3.080,00
♦ eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63	- € 1.923,00
♦ Spese per aggiornamento catastale	- € 1.000,00

Prezzo a base d'asta Lotto A al netto delle decurtazioni: LIBERO

€ 55.000,00

L'importo di cui sopra comprende quindi eventuali vizi o difformità non direttamente evidenziati dal perito

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare

Il sottoscritto ing. Gianluca Gesualdo 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: 21 ottobre 2021

l'Esperto Nominato
dot. ing. Gianluca GESUALDO

