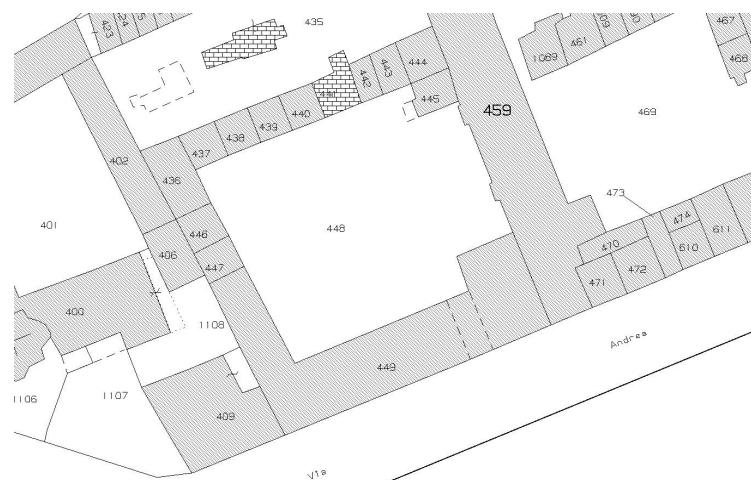


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 687 /2021

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA – copia privacy

LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento trilocale**
in Cornaredo - centro



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cornaredo via Andrea Ponti n. 11

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 3, particella 459, subalterno 701,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 91.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cornaredo (MI) via Andrea Ponti n. 17 (catastralmente n. 11), al piano primo (secondo fuori terra) di edificio a corte edificato negli anni Cinquanta del Novecento, appartamento composto da due camere, soggiorno con cucina a vista, servizio, due balconi, oltre a un locale cantina al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

1. XXXXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx
2. XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cornaredo come segue: (all. 7)

Intestati:

3. XXXXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx
4. XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **Foglio: 3** **Particella: 459** **Sub.: 701**

dati classamento:

cat. A/4 classe 3 consistenza 5 vani Sup. cat. Totale: 70 m² escluse aree scoperte: 69 m²
R.C. Euro 296,96

Indirizzo: VIA ANDREA PONTI n. 11 piano: 1-S1;

Partita: 1010106

Dati derivanti da:

- SCRITTURA PRIVATA del 20/09/1996 in atti dal 02/12/1999 (n. 48179.1/1996)
- VARIAZIONE del 12/07/1996 in atti dal 22/07/1996 INSERIMENTO SCHEDA N.1481/64 E
CLASSAMENTO - ISTANZA N.3652/96

Mappali Terreni Correlati: Foglio 3 - Particella 459

Scheda catastale: del 22/05/1964

1.4. Coerenze

Abitazione: a nord terrazzo altra proprietà, a est cortile comune distinto al mappale 469, a sud unità immobiliare interno 6, pianerottolo comune e vano scala, ad ovest pianerottolo comune, cortile comune distinto al mappale 448 e proprietà di terzi;

Cantina: a nord cortile comune, a est altra proprietà, a sud corridoio comune, a ovest altra proprietà

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

- le coerenze nell'atto di provenienza e nel pignoramento sono riportate con errori

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cornaredo

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenza

Tipologia prevalente: residenziale e servizi

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

Servizi offerti dalla zona: nel raggio di 500 m. sono presenti piazza, scuole (asilo e medie), sede del Comune, giardino pubblico, chiesa, biblioteca, bar e vari esercizi per la ristorazione, attività commerciali di dettaglio, sportello bancario, vari servizi, ecc.

Principali collegamenti pubblici: entro i 200 m. fermate autolinee nn 431, 433, 620, 622, 647, 649

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare a parte di edificio a corte denominato "Curta del forna" edificato negli anni Cinquanta del Novecento

- struttura: c.a.;
- copertura: a falde con rivestimento in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: da via Ponti si accede alla corte e da qui al corpo scale condominiale chiuso, a est della corte;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: discrete/sufficiente

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Al piano primo (secondo fuori terra) di corpo edilizio di complessivi tre piani fuori terra, appartamento identificato all'interno n. 5, composto da due camere, soggiorno con cucina a vista, servizio, due balconi, oltre a un locale cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia a nord e a est;
- pareti: tinteggiate con vari colori ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura dove sono presenti rivestimenti in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica e in parquet nelle camere;
- infissi esterni: in legno con vetro doppio, oscurati da tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: anta in vetro e legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in ghisa tipo Thema;
- acqua calda sanitaria: imp. autonomo;
- servizio igienico: completo con vasca;
- impianto di condizionamento: presente uno split nel soggiorno, con macchina in facciata;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete (unità immobiliare ristrutturata presumibilmente alla fine degli anni Novanta, .

Cantina – identificata con l'interno n. 5, di forma regolare;

- pavimento: con rivestimento in piastrelle
- porta d'accesso: in legno con lucchetto
- altezza dei locali: m. 2,60 circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Via Andrea Ponti è situata nel centro di Cornaredo, vi affaccia la piazza principale con la sede del Comune, la chiesa parrocchiale, la biblioteca, i giardini pubblici oltre a vari piccoli esercizi commerciali.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15087-000342/13 valido fino al 11/11/2023 classe Energetica "**G**" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 230.88 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

- certificato impianto elettrico condominiale

Non sono state fornite altre certificazioni in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornita in ambito peritale (non obbligatoria)

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 24/02/2022 e consentito da un proprietario che confermava di occupare l'appartamento da solo.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 31/01/2022

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

1. XXXXXXXXXX xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx
2. XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

In forza di **compravendita** atto in autentica notaio MORSELLO SALVO Repertorio 40972 del 26/02/2002 trascritto a Milano 2 in data 07/03/2002 - Registro Particolare 17588 Registro Generale 28723.

Contro XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di
XXXXXXX XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, quota di 1/1
in forza di compravendita, Notaio GUIDI ALBERTO Repertorio 31205 del 20/09/1996, trascritto a Milano 2 il 23/09/1996 - Registro Particolare 48179 Registro Generale 74637, contro XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile sostitutiva in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data del 05/04/2022 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 27/02/2007 - Registro Particolare 6814 Registro Generale 29339 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario atto CHIODI DAELLI CESARE notaio in Milano Repertorio 98411/22940 del 14/02/2007

a favore di CREDITO EMILIANO SpA sede Reggio Emilia (RE)

contro XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx sopra generalizzati

Importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale Durata 30 anni

Grava sull'intero

Annotazione nn. 143007/24716 del 15/12/2011 SURROGAZIONE ai sensi dell'art. 120 quater del d.lgs. 385/1993, del 17/11/2011 atto GENGHINI RICCARDO notaio in Cinisello Balsamo (MI) Repertorio 61177/13448

a favore di CREDITO EMILIANO SpA sede Reggio Emilia (RE)

contro XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx sopra generalizzati

a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione : CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA con sede a Parma (PR)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/06/2021 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza rep. 780 trascritto il 27/07/2021 - Registro Particolare 76774 Registro Generale 112500 contro XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx sopra generalizzati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA sede Parma

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'Fioranna Oggioni' che ha fornito le informazione che seguono (all. 8)

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 87,727/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Il condominio insiste su di un solo lato della corte e si compone di n. 13 condomini.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 maggio al 30 aprile.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2020/21: circa € 480 consuntivo 2019/20 circa € 530

Spese condominiali non pagate al 15/03/2022 : tutte le rate in scadenza risultano pagate

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano spese straordinarie deliberate

Cause in corso: nessuna segnalata

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

non accessibile (presenza di mezza rampa di scale nell'ingresso condominiale)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Cornaredo e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE nelle date dell'8 e 17/03/2022 e in data 30/03/2022 sono stati visionati gli atti di fabbrica.

Successivamente agli atti di fabbrica nell'atto di compravendita è indicata la presentazione in data 30/10/1995 di una comunicazione per opere interne, ma dalle ricerche effettuate dal tecnico del Comune per anno e nominativi della proprietà, la pratica non è stata rinvenuta.

7.1. Pratiche edilizie :

- Autorizzazione a costruire in data 20/04/1951 e Abitabilità in data 20/01/1954

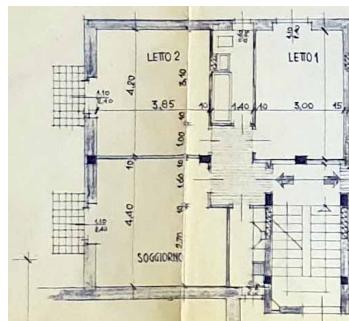
7.2. Conformità edilizia:

Unità immobiliare non conforme

Gli abusi consistono in: rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti di fabbrica sono state demolite parte delle pareti di separazione tra cucina-ingresso e soggiorno. Inoltre in fatto le misure sono differenti.

Sono sanabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria previo incarico ad un tecnico abilitato.

Costi stimati: circa euro 2.000 inclusa oblazione, esclusi oneri accessori



estratto atti di fabbrica

7.3. Conformità catastale

La medesima difformità rilevata rispetto gli atti edilizi è presente rispetto alla pianta catastale, inoltre nella visura l'immobile è identificato al civico 11 anziché 17.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della scheda catastale da parte di un tecnico abilitato e comunicazione all'Agenzia del Territorio del civico corretto o modifica contestuale all'aggiornamento della scheda

Costi: Approssimativamente euro 500 inclusi oneri catastali, esclusi oneri accessori

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "londa commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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. londa	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	66,1	100%	66,1
balcone fino a mq 25	mq.	2,9	30%	0,9
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		77,0		69
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, 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.

In particolare sono state prese a riferimento le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio per riparametrarle secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione. Un'altra

indagine è stata condotta sulle proposte di vendita attualmente pubblicizzate per appartamenti posti nell'intorno urbano.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Cornaredo

Fascia/Zona: centrale /centro urbano

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo Ottimo

Valore di mercato prezzo min. 1.300 / prezzo max. 1.750 (Euro/mq)

Abitazioni civili – stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.300 (Euro/mq)

Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI (Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziari)	12,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo. Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo. In buone condizioni ma ristrutturato da circa vent'anni	-10,00
	-18,00
	82%

€/mq media della valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.750,00	69	€ 1.435,00	€ 99.015,00

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e dicembre 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari oggetto di trasferimento, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Tra gennaio 2019 e dicembre 2021 sono state rilevate 22 compravendite distanti non più di 100 m dall'unità oggetto di stima, tra queste si segnalano quelle con caratteristiche simili a quelli per cui causa (cat A4/A3 – 5 vani):

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 75.000,00 euro
Immobile: residenza A3 - 5 vani quota trasferita 100% febbraio 2019
- B) Numero immobili: 2 Corrispettivo dichiarato: 165.000,00 euro
Immobile: residenza A3 - 5 vani C6 - 16 mq quota trasferita 100% novembre 2020

Tra le compravendite rilevate e comparabili il divario è consistente, il dato non risulta quindi utile.

Per un'ulteriore confronto si rilevano le pubblicità delle agenzie di zona, al momento è presente l'annuncio per un trilocale in via Ponti posto al piano terra e primo, in contesto cortilizio, di mq. 75, apparentemente in buono stato manutentivo, prezzo euro 110.000 (cfr <https://www.immobiliare.it/annunci/94192954/>).

Tenuto conto di quanto sopra esposto, si conferma la valutazione di cui ai conteggi che pre-cedono arrotondata a € 100.000,00

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.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Trilocale residenziale	A4	69,0	€ 1.449,28	€ 100.000,00
				€ 100.000

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** € 100.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 5.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.500,00
- Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait -€ 1.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 91.500,00
arrotondato **€ 91.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 75.000,00

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

non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

1. Le coerenze nell'atto di provenienza e nel pignoramento sono riportate con errori
2. Regolarità edilizia. Sono presenti difformità rispetto ai disegni allegati alla licenza di occupazione, sanabili come indicato al punto 7.2.

ALLEGATI

- 1)** Planimetria catastale
- 2)** Titolo di provenienza
- 3)** Fotografie
- 4)** Documentazione Edilizia
- 5)** Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6)** Copia per pubblicazione
- 7)** Documentazione ipo-catastale
- 8)** Documentazione condominiale
- 9)** Valutazioni OMI
- 10)** Attestato Prestazione Energetica

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo email/posta ordinaria.

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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: 06/04/2022

l'Esperto Nominato

arch. Sabrina Greco