

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1128/2020

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa Idamaria Chieffo

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e solaio in Melzo – Viale Gavazzi n. 5 - scala C



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene sito in Melzo (MI) – Viale Riccardo Gavazzi n. 5 - scala C

Appartamento con cantina e solaio

Categoria A/4 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 3 – particella 232 – subalterno 15**

Stato occupativo

L'immobile è attualmente occupato da soggetto diverso dai debitori esegutati, privo di contratto di locazione e ospitato, secondo quanto riferitomi, a titolo gratuito, dal debitore Miah Turu.

Contratti di locazione in essere.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 16/11/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Milano 6) **non risultano** contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome degli esegutati, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

Comproprietari.

- - nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà
- - nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 84.550,00

LOTTO UNICO (appartamento con cantina e solaio)➤ **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**

Appartamento con cantina e solaio**1.1 Descrizione del bene.**

In Comune di Melzo (MI) - Viale Riccardo Gavazzi n. 5 scala C, in complesso condominiale, appartamento posto al piano primo, costituito da ingresso/disimpegno, due camere, cucina e bagno. Completano la proprietà cantina al piano interrato e solaio al piano quarto.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla **quota di**

- nato in il (C.F.)
- nato in il (C.F.)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Melzo (Allegato 1).

Intestati a:

- nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà
- nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

Dati identificativi: Foglio 3 – particella 232 – subalterno 15

VIALE GAVAZZI n. 5, piano: 1-S1-4, scala C, Comune di **MELZO**, categoria **A/4**, classe 4, vani 4, superficie catastale totale: 89 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 89 m², rendita € 278,89

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; variazione nel classamento (n. 110660.1/2012) del 21/12/2012 protocollo n. MI0902485 in atti dal 21/12/2012; variazione di toponomastica migliore rappr. grafica (n. 553541.1/2011) del 21/12/2011 protocollo n. MI1362235 in atti dal 21/12/2011; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4 Coerenze.

- Dell'appartamento al piano primo, da nord ed in senso orario: mappale 161; ente comune; altra unità per due lati; vano scala comune (scala C); cortile comune
- Della cantina al piano interrato, da nord ed in senso orario: mappale 161; altra unità; corridoio comune di accesso alle cantine e altra unità (scala C); cortile comune
- Del vano a solaio, da nord ed in senso orario: vano scala comune (scala C); corridoio comune; altra unità; cortile comune

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

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

Quanto all'appartamento nessuna. Lo scrivente precisa che l'occupante non è stato in grado di riferire quali fossero la cantina ed il solaio.

➤ **DESCRIZIONE DEI BENI.**

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

L'immobile sorge nella periferia del Comune di Melzo (MI), comune posto nell'estrema periferia est di Milano nelle vicinanze del fiume Adda.

Il quartiere sorge oltre la linea ferroviaria che ha, di fatto, tagliato il comune in due aree dove da una parte è presente il nucleo storico del comune e dall'altra è presente il quartiere che ospita l'immobile ove sono presenti edifici storici e di recente edificazione.

Fascia/zona: la zona è considerata centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: presenza dell'istituto comprensorio Giuseppe Ungaretti. Sono altresì presenti piccole attività di ristorazione e attività di vendita al dettaglio

Buona è la presenza di parcheggi liberi

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Melzo (1,00 Km).

Collegamento alla rete autostradale: tangenziale est esterna di Milano TEEM (14,00 Km)

2.2 Breve descrizione della zona.

Il quartiere che ospita il complesso condominiale è edificato lungo il viale Riccardo Gavazzi. Il quartiere ospita attività di vendita al dettaglio e attività di ristorazione. Buona è la presenza di servizi alla persona con la presenza di comprensorio scolastico di primo e secondo grado. Trattasi di quartiere popolare

2.3 Caratteristiche descrittive esterne (allegato 2)

L'immobile fa parte di un complesso condominiale edificato prima del 1967.

- struttura: in muratura portante;
- facciate: intonacate
- Ingresso: condominiale
- condizioni generali dello stabile: discrete

2.4 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 2).

In Comune di Melzo (MI) - Viale Gavazzi n. 5 scala C, in complesso condominiale, appartamento posto al piano primo costituito da ingresso/disimpegno, due camere, cucina e bagno. Completano la proprietà cantina al piano interrato e solaio al piano quarto.

Abitazione

- esposizione: doppia
- pareti: tinteggiate e rivestite per il locale bagno e per l'angolo cottura
- pavimenti: marmette ceramiche datate
- porte interne molto scadenti
- porta d'accesso: di tipo blindata
- Serramenti: in legno con vetro singolo protetti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico
- impianto elettrico: esistente parzialmente sottotraccia di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento e di cui non è presente certificazione di posa. Si segnala la presenza di fili elettrici esterni.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con boiler, per la produzione dell'acqua calda sanitaria posto in cucina
- altezza dei locali: fino a m. 3.30 circa;
- L'immobile non dispone di balconi.
- Condizioni generali dell'immobile: scadenti, necessita di ristrutturazione.

Cantina

Si segnala che gli occupanti non sono stati in grado di identificare al posizione della cantina assegnata all'appartamento. La stessa non è stata visionata ma si è tenuto conto della dimensione riportata in scheda castale in merito alla quantificazione economica.

- esposizione: singola

Solaio

Si segnala che gli occupanti non sono stati in grado di identificare al posizione del solaio assegnato all'appartamento. Lo stesso non è stato visionato ma si è tenuto conto della dimensione riportata in scheda castale in merito alla quantificazione economica.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'immobile è privo di certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

Non reperita

2.7 Certificazioni di idoneità statica.

Non reperita

➤ STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene

L'accesso all'immobile è avvenuto previo contatto stabilito dal custode (Avv. Carmen Corsetto).

L'immobile è attualmente occupato da soggetto diverso dai debitori esegutati, privo di contratto di locazione e ospitato, secondo quanto riferitomi, a titolo gratuito, dal debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della sussistenza di contratti di locazione in essere. Come da comunicazione del 16/11/2021 (Area Gestione e Controllo Atti Milano II Ufficio di Milano 6) **non risultano** contratti di locazione relativi all'immobile pignorato, registrati a nome degli esegutati, in qualità di dante causa. (Allegato 4)

➤ PROVENIENZA (Allegato 5)

4.1 Attuali proprietari.

➤ nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

➤ nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

in forza di atto di compravendita a rogito del dott. Magrì Antonio Notaio in Milano in data 27/09/2005 n. 1275/1022 di repertorio, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 19/10/2005 ai nn. 154561/79235

Si precisa che il signor è nato a e che il signor è nato a . Il signor e signor dichiaravano, al momento della stipula dell'atto, di essere liberi di stato.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà:

dal 21/11/2004 al 27/09/2005 di

➤ nato a MELZO il (C.F.)

in forza di successione testamentaria in morte della signora, deceduta in (testamento olografo pubblicato dalla dr.ssa Valentina Vernazza in data 27/01/2005 n.914/116 di rep., registrato a Cremona il 02/02/2005 al n.173, serie 1, dichiarazione di successione presentata all'ufficio del registro di Gorgonzola in data 09/03/2005 e registrata al n. 77, vol. 57).

Certificato di denuncia di successione trascritto a Milano 2 il 29/08/2008 ai nn. 114530/66343

Accettazione tacita di eredità a rogito del dott. Magrì Antonio Notaio in Milano in data 27/09/2005 ai nn. Di rep. 1275/1022, trascritto a Milano 2 il 19/10/2005 ai nn. 154562/79236.

Ante ventennio fino al 21/11/2004 di

➤ nata a il (C.F.)

In forza di atti antecedenti al ventennio e nello specifico atto di compravendita n. 6733 del 22/09/1966 a rogito del notaio Riccardo Ferrario di Milano, trascritto a Milano 3 54261/40190

➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI** (Allegato 5)

Dalla relazione ventennali a firma del Dott. Gigino Rollo, notaio in Novoli (LE), allegato agli atti di causa, 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 i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio) (Allegato 6) 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: Nessuna

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

Iscrizioni: ipoteca volontaria trascritta a Milano 2 il 19/10/2005 ai nn. 154563/41053

A favore di: BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.A R.L. (C.F. 00715120150)

Contro:

➤ nato in il (C.F. I) quota di 1/2 di proprietà

➤ nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

Concessa a garanzia di mutuo fondiario in forza di atto a rogito del dott. Magri Antonio in data 27/09/2005 ai nn. 1276/1023

Capitale: € 135.000,00

Totale: € 270.000,00

Durata 30 anni

Gravante sull'immobile sito nel comune di Melzo - Viale Gavazzi (nella trascrizione riportata via Favazzi) identificata al foglio 3 – mappale 232 – sub. 15

Iscrizioni: ipoteca giudiziale trascritta a Milano 2 il 01/02/2013 ai nn. 10851/1483

A favore di: CONDOMINIO "CHIARAVALLE" (C.F. 83510900158)

Contro:

➤ nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

Derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano – sezione di Cassano d'Adda in data 10/03/2010 ai nn. 489

Capitale: € 9.167,24

Totale: € 12.000,00

Gravante sulla quota di 1/2 sull'immobile sito nel comune di Melzo – Viale Gavazzi (nella trascrizione riportata via Favazzi) identificata al foglio 3 – mappale 232 – sub. 15

Iscrizioni: ipoteca conc. amministrativa/riscossione trascritta a Milano 2 il 13/03/2019 ai nn. 31547/5482

A favore di: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (C.F. 13756881002)

Contro:

➤ nato in (C.F.I) quota di 1/2 di proprietà

Derivante da atto del pubblico ufficio delle Agenzie delle Entrate-riscossione in data 12/03/2019 ai nn. 13735/6819

Capitale: € 34.348,14

Totale: € 68.696,28

Gravante sulla quota di 1/2 sull'immobile sito nel comune di Melzo - Viale Gavazzi (nella trascrizione riportata via Favazzi) identificata al foglio 3 – mappale 232 – sub. 15

Pignoramenti.

Pignoramento dell'ufficio giudiziario di Milano con atto del 17/12/2020 numero di repertorio 13024, trascritto a Milano 2 in data 18/12/2020 ai numeri 146935/94191

A favore di: **BANCO BPM S.P.A.** (C.F. 09722490969)

Contro:

- nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà
- nato in il (C.F.) quota di 1/2 di proprietà

Gravante sull'immobile sito nel comune di Melzo Viale Gavazzi (nella trascrizione riportata via Favazzi) identificata al foglio 3 – mappale 232 – sub. 15

Altre trascrizioni. Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna

➤ **CONDOMINIO** (allegato 6).

L'immobile condominiale è denominato "**CHIARAVALLE**" (C.F. 83510900158) ed è amministrato dallo studio Martesana (amm. Andreis Rossella) con sede in Via Bologna n.6 Melzo (MI)

È onere dell'interessato all'acquisto la verifica delle spese condominiali non evase alla data dell'asta nonché reperire tutte le eventuali informazioni utili mancanti nel presente elaborato.

Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c., così come risultano dall'atto in autentica dr. Riccardo Ferrario in data 22/09/1966, n.6733 di rep., trascritto a Milano il 12/10/1966 ai n.ri 54261/40190, precisando comunque che fa parte degli enti comuni condominiali la striscia di terreno in fregio a Viale Gavazzi lungo la facciata dello stabile, striscia della profondità di circa metri 2,75 e che risulta contornata dalle lettere a, b, c, e d, nella planimetria allegata all'atto dr. Riccardo Ferrario in data 22/09/1966 n. 6733 di rep., sopra citato. Regolamento di condominio vigente per lo stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, allegato all'atto a rogito dr. Pietro Chiaveri in data 22/12/1959 n.ro 13781/3302 di rep.

Si precisa che, come comunicato dall'amministratore di condominio, non è reperibile il regolamento condominiale.

6.1 Spese di gestione condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile circa Euro/anno 1.000,00
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
Si precisa che il condomino ha iscritto ipoteca giudiziale trascritta a Milano 2 il 01/02/2013 ai nn. 10851/1483 per un totale di € 12.000,00 sulla quota di 1/2 di proprietà del sig. .
- Cause in corso: non segnalate
- Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

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 dal 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.

Si segnala che l'immobile condominiale non dispone di ascensore al servizio dei piani

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

L'immobile condominiale non dispone di ascensore per il raggiungimento dell'immobile. Internamente, al fine di adeguare gli spazi per persone con diversa abilità, saranno necessari lavori di adeguamento degli spazi con particolare attenzione al locale bagno.

➤ VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è ante 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Melzo (Allegato 7)

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti all'archivio comunale del Comune di Melzo.

Relativamente alla pratica edilizia edificatoria si segnala che la stessa non è stata reperita in quanto l'archivio comunale non è in grado di fornire indicazioni essendo lo stesso cartaceo.

Il sottoscritto, al fine di reperire la pratica edilizia originaria, ho provveduto anche a contattare l'amministratore di condominio al fine di verificare se presso il proprio archivio fossero presenti indicazioni in merito a pratiche edilizie, il cui esito è stato negativo.

Relativamente a pratiche successive presentate per eventuali opere interne, è stata richiesta verifica relativa alla presentazione di pratiche intestate agli attuali e precedenti proprietari dell'immobile dal quale nulla emerge essere presente presso gli archivi comunali.

Conformità edilizia.

In assenza di documentazione comprovante la regolarizzazione edilizia il sottoscritto, valutato che l'immobile è di antica edificazione, non è in grado di confermare la regolarità della stessa e se l'immobile condominiale dispone di agibilità.

Si segnala che in assenza di documentazione edilizia è possibile avvalersi di quanto previsto dall'art. 9bis del DPR 380/01. Pertanto il professionista idoneo ai sensi di legge sotto la propria responsabilità, può asseverare la legittima consistenza degli immobili, ai fini della presentazione dei procedimenti edilizi.

7.2 Conformità catastale.

La scheda catastale allegata alla presente rispecchia lo stato di fatto riscontrato in loco. Si segnala però che attualmente il solaio e la cantina risultano inserite nella scheda catastale dell'appartamento.

➤ 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 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 con cantina e solaio			
Appartamento	81,00	100%	81,00
Cantina	18,00	25%	4,50

Solaio	15,00	25%	3,50
	114,00		89,00
	mq lordi		mq commerciali

➤ STIMA

9.1 Criterio di stima sintetico comparativo semplificato

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 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 che prevede la moltiplicazione della consistenza per i valori medi espressi dal mercato immobiliare per beni consimili (stima sintetica comparativa semplificata).

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 – 1° semestre 2021
 - Comune di Melzo
 - Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
(codice zona B1)
- valore di compravendita per abitazioni di tipo economico finiture normali:
prezzo min. 1.100,00 €/mq / prezzo max. 1.550,00 €/mq

9.2 Valutazione Lotto

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
Appartamento con cantina e solaio	A/4	89,00	1.000,00	89.000,00

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

Valore stimato	89.000,00 €
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.450,00 €
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	0 €
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	0,00 €
Prezzo a base d'asta per il Lotto unico al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura	84.550,00 €

N.B. Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

➤ GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.

Omesso

➤ **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.**

Omesso

➤ **CRITICITÀ DA SEGNALARE.**

Si rimanda a quanto già indicato in perizia

Il sottoscritto architetto Paolo Delfino 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.

Milano, 26/01/2022



L'esperto nominato, arch. Paolo Delfino

➤ **ALLEGATI**

1. Identificati al catasto
2. Rilievo fotografico
3. Verbale di sopralluogo
4. Verifica contratti di locazione
5. Vincoli ed oneri giuridici
6. Documentazione condominiale
7. Pratiche edilizie