

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 339/2023

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare

Piazza Karl Marx n. 19

SENAGO (MI)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****CORPO A**

Appartamento sito in Piazza Karl Marx n. 19 a Senago (MI)

Categoria A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Comune di Senago - Fg. n. 25; Mapp. n. 26, Sub. 703 Cat A/4, classe 3, consistenza vani 3; posto al piano 2, rendita € 162,68.

Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dalla signora (esecutata) nata a con il marito e con i tre figli minorenni.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

- Nessuno

Proprietà per 1/1 di nata a il (c.fisc.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto: **€ 80.000,00**

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione centrale nel Comune di Senago, prossima al nucleo storico del paese, poco distante dal Municipio (400 mt). Dal punto di vista ambientale il contesto è piacevole. L'immobile pignorato si trova al piano secondo di un piccolo fabbricato di tre piani fuori terra con destinazione negozio al piano terra e residenza ai piani superiori.

La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale e di attività di commercio al dettaglio. Banca, chiesa e principali servizi tutti nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale. La zona in oggetto è centrale ma poco caratterizzata, ricadente in un ambito di "cerniera" tra la residenza consolidata e la zona industriale poco distante.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di autobus Z130 extraurbano in via Tolstoj (a circa 300 mt) quindi 6 fermate fino alla stazione delle Ferrovie Nord Milano di Bollate, 6 fermate di treno fino alla stazione di Cadorna e quindi collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano con i mezzi pubblici è di circa 1h 00 min; decisamente preferibile l'utilizzo dell'auto privata.

Il Comune di Senago è piuttosto piccolo e il centro storico è facilmente percorribile a piedi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura):	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	tipologia: portante, con rivestimento esterno in piastrelle di klinker colore marrone e verde posate in verticale. Condizioni: superfici esterne in buono stato. Non si segnalano alla vista degradi o problematiche significative.
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a doppia falda semplice. Manto di copertura: non verificato.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: portone di ingresso allo stabile in legno a doppio battente. Condizioni appena sufficienti: molto degradata la superficie esterne a causa delle intemperie.
Fognatura (impianto):	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Porta di ingresso:	tipologia: portoncino in legno blindato in condizioni buone, con pannello in noce nazionale sia all'interno che all'esterno. Maniglia in ottone con cromatura dorata.
Infissi interni ed esterni (componente edilizia):	Porta del bagno in legno, a battente, con pannello liscio bianco e ferramenta in alluminio satinato. Porta della camera con analoghe caratteristiche, a battente, con pannello diviso in riquadri. Manufatti funzionanti e in buone condizioni. Serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetro camera, regolarmente funzionanti. Oscuramento con avvolgibili in cassonetto in PVC a funzionamento elettrico.
Plafoni (componente edilizia):	materiale: latero cemento intonacato al civile. Le condizioni delle superfici non sono buone, soprattutto nel bagno, nell'ingresso e nella camera. Al momento del sopralluogo presenza di macchie scure diffuse dovute a infiltrazioni d'acqua, muffe, umidità, ponti termici e vapore.
Pareti (interne):	materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco o con effetto spatolato. Lo stato delle pareti non è sempre buono: si segnalano infiltrazioni d'acqua, distacchi di pittura, ponti termici, muffe scure e altre forme di degrado in più punti e in tutti i locali.

<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: rivestimento in piastrelle di tessere di mosaico grigie a protezione del piano operativo sulla parete attrezzata. Bagno: piastrelle in tessere effetto mosaico di vario colore (rosso e grigio), su tutte le pareti fino ad altezza da terra variabile.
<i>Pavimenti :</i>	Soggiorno/cucina e corridoio: piastrelle di ceramica formato cm 40 x 40 bianco screziato posate a 45°. Camera da letto: doghe di parquet essenza doussiè (o simile) di media lunghezza posate diritte a correre. Bagno: piastrelle in tessere effetto mosaico di colore marrone/beige. Balcone: piastrelle di klinker grigio chiaro, posate diritte e sfalsate a correre con refilato in Serizzo. I materiali sono di discreta qualità e tutte le superfici si presentano in buone condizioni: non sono state accertate crepe, lesioni o altre forme di degrado importanti.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presumibilmente comune al villino. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: regolarmente allacciato Caldaia in cucina con scarico in esterno. Funzionante. certificazioni: non recuperate.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione, i frutti elettrici, le prese e le placchette. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto funziona regolarmente. Certificazioni: non recuperate.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: videocitofono all'ingresso. Funzionante solo voce. condizioni: funzionante.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavastoviglie, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate Bagno con cinque sanitari (doccia). Sanitari in buone condizioni. Non si segnalano malfunzionamenti.

<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo a gas metano. Termosifoni termo arredo a sviluppo verticale in acciaio in buono stato. condizioni: impianto funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
Certific. energetica	Non presente
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente di tipo tradizionale, con split interni in soggiorno e in camera da letto. Non testato il funzionamento.
<i>Altro:</i>	presente una zona soppalcata con altezza interna di circa 60 cm lungo il corridoio che disimpegna i locali, con doppia anta in legno di accesso dalla zona soggiorno/cucina. Botola in ferro di accesso al sottotetto posta sul soffitto dell'ingresso: sottotetto non praticabile e non ispezionato.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Centri commerciali nessuno nelle vicinanze (insufficiente); Supermercato Carrefour a 600 m (sufficiente); molti negozi al dettaglio (buono); farmacia comunale a 100 m in via U. Foscolo (ottimo); asilo nido e/o scuole dell'infanzia a circa 1.200 m (appena sufficiente); scuole elementari pubbliche "Caduti e dispersi Senaghesi" a 300 mt (ottimo); istituti Comprensivi "Marco Polo" e "L. Da Vinci" a circa 1,5 km (discreto); scuola secondaria di primo grado Giovanni XXIII a circa 800 mt (buono); nessuna scuola superiore nelle vicinanze; ospedale a Garbagnate Milanese (3,5 km circa) con relativi centri di pronto soccorso (discreto); ampi spazi verdi subito fuori dall'abitato del paese; campo da calcio e attrezzature sportive presso "Centro sportivo Senago" a circa 800 mt. La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico della Regione Lombardia.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile relativa all'immobile pignorato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 22/09/2023. L'immobile al momento del sopralluogo è arredato ed è occupato è occupato dalla signora

(esecutata) nata a _____ il _____ con il marito e con i tre figli minorenni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In base a quanto emerso nel corso del sopralluogo non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutata.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 della signora _____ nata a _____ il _____ (c.fisc. _____) **dal 23/07/2004 fino almeno al 10/2023** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 4/2023 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio _____ (Notaio in Milano) del 23/07/2004 al Rep. n. 60968 racc. 6235 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/08/2004 al Registro Particolare n. 62177 Reg. Gen. 120407.

La signora _____ acquista l'immobile da _____

4.2. Precedenti proprietari fino al ventennio:

2003 - 2004: Proprietà 1/2 del signor _____ e 1/2 della signora _____ (tra loro in regime di separazione dei beni) **dal 9/12/2003 al 23/07/2004** in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 9/12/2003 al Rep. n. 21888/572 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/12/2003 al Registro Particolare n. 108596 Reg. Gen. 185446.

I signori _____ acquistano l'immobile da _____

4.3. Proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1991 - 2003: Proprietà 1/1 della signora _____ dal 27/11/1991 al 9/12/2003 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. _____ del 27/11/1991 al Rep. n. 13170/4366 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 6/12/1991 al Registro Particolare n. 68189 Reg. Gen. 93741.

La signora _____ acquista l'immobile dai signori _____, ciascuno per la quota di 1/2 e tra loro in regime di comunione legale dei beni.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. _____ in Bologna alla data del 07/06/2023 implementata dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 24/10/2023 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.

- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciute

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** nata a il (c.fisc.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **a favore di** con sede in c.f. , atto a firma del Notaio Dott.ssa (Notaio in Milano) del 23/07/2004 al Rep. n. 60969 racc. 6236 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/08/2004 al Registro Particolare n. 29092 Reg. Gen. 120408.
Importo capitale: € 122.640,00
Importo complessivo: € 245.280,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 7478 del 03/04/2023. Atto contro la signora nata a il (c.fisc.) **a favore di** con sede in c.f. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 31/05/2023 ai numeri Registro particolare 51822 Reg. Gen. 74240.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna.

Riportate nell'ispezione ipotecaria le seguenti trascrizioni:

Compravendita: Atto a favore di a firma del Notaio (Notaio in Milano) del 23/07/2004 al Rep. n. 60968 racc. 6235 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/08/2004 al Registro Particolare n. 62177 Reg. Gen. 120407.

Compravendita: Atto a favore di a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 9/12/2003 al Rep. n. 21888/572 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/12/2003 al Registro Particolare n. 108596 Reg. Gen. 185446.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento non è amministrato.

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolite (utenze o

altro) nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o da programmare.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato è iniziata probabilmente prima del 1967 ma non è stata recuperata la licenza originaria.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago in data 23/10/2023. Di seguito le risultanze.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- **Licenza n. 91/1973:** pratica edilizia con la quale vengono autorizzate alcune modifiche interne al fabbricato. La domanda viene presentata in data 2/05/1973 e l'autorizzazione rilasciata il 3/10/1973. Si precisa che nel progetto viene richiesto il soprizzo dell'intero piano secondo ma l'autorizzazione finale non lo contempla.
- Pratica n. 217/81 del 21/12/1981: non riguarda l'immobile pignorato ma il piano terra del fabbricato destinato a negozio.
- Pratica n. 207/82 del 22/09/1982: non riguarda l'immobile pignorato ma il piano terra del fabbricato destinato a negozio.
- **Condono edilizio n. 49/86 del 26/02/1986** (protoc. n. 25/90): il condono viene presentato dal signor Pagani Paolo e autorizza la realizzazione del bagno al piano secondo in aggiunta ai due locali esistenti.
- **Licenza n. 172/1991:** pratica edilizia per modifiche all'interno del fabbricato, tra le quali alcune modeste all'interno dell'immobile al piano 2° oggetto di pignoramento. La domanda viene presentata a nome del proprietario in data 23/12/1991 e la concessione rilasciata il 16/04/1992.

7.2 Conformità edilizia:

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico.

L'immobile è dotato di impianti, la dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi. Tuttavia al momento del sopralluogo l'immobile versa in condizioni igienico-sanitarie precarie a causa di muffe, umidità e tracce di infiltrazioni che rendono gli ambienti poco salubri.

E' necessaria una pulizia profonda delle superfici (pareti e soffitti), nuove rasature parziali di intonaco, la pitturazione con antimuffa e nuova tinteggiatura. Gli interventi dovranno essere eseguiti a valle di una indagine tecnica circa le condizioni generali delle componenti del fabbricato e della copertura. Il costo per gli interventi edilizi interni all'appartamento può essere stimato **3.000,00 €**.

7.3 Conformità catastale

Appartamento: la scheda catastale del 2003 redatta dal Geometra (protocollo n. 000867234 del 12/11/2003) **è conforme** allo stato di fatto.

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:

CORPO A (Appartamento)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Secondo				
Appartamento	mq	56,48	100%	56,48
Balcone	mq	5,36	0,30%	1,61
Totale	mq	61,84		58,00 Arr.

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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 (ultimo disponibile) considerata la zona:
- Centro – Zona B1 per abitazioni di tipo civile in stato normale (min-max)
- Agenzie immobiliari di Senago

- Borsino immobiliare di Senago (P.zza Karl Marx) per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.150 €/mq a 1.700 €/mq per la zona B1 (Agenzia delle Entrate), da 1.300 €/mq a 1.640 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti si attesta a 1.600 €/mq. Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.500 €/mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione + pertin.	A/4	mq 58,00	€ 1.500,00	€ 87.000,00

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.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	4.060,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate). <u>Spese per interventi edilizi di risanamento.</u>	- €	3.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). L'immobile non è amministrato.	- €	0,00
Totale	- €	7.060,00

9.5 Divisibilità del lotto 1

Il lotto non è divisibile.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (Corpo A) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 80.000,00**

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 man-

canza 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Molte evidenze di infiltrazioni nell'appartamento. Alcune parti del fabbricato da controllare.
Locale bagno con altezza molto modesta (m 2,15).

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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 mail 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: 25/10/2023

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestato Prestazione Energetica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 10) Copia Privacy della relazione peritale