

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 217/2022

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bussero (MI) via Prati, 4



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Bene in Bussero via Laura Prati n. 4

Categoria: **A/2** [abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **720**, subalterno **34**

Box

Bene in Bussero via Laura Prati n. 4

Categoria: **C/6** [autorimesse, stalle, scuderie]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **720**, subalterno **83**

Stato occupativo

Corpo unico: libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 199.100,00

Piena proprietà – da occupato: non ricorre il caso

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina e box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE CON CANTINA

Unità immobiliare sita in Bussero (MI) via Laura Prati n. 4 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ampio terrazzo e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

AUTORIMESSA

Unità immobiliare di pertinenza dell'abitazione, sita in Bussero (MI) via Laura Prati n. 2 consistente in: autorimessa doppia in larghezza posta a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 18/12/2017 Repertorio n.: 104187 Raccolta: 12924 Trascrizione a Milano 2 del 20/12/2017 Registro generale n.154991 Registro particolare n. 99838 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di BUSSERO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE CON CANTINA

Intestato:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 5, particella 720, subalterno 34**

dati classamento: cat. **A/2**; classe 3; consistenza 4,5 vani; Superficie catastale: totale 81 mq totale: escluse aree scoperte: 74 mq; rendita € 546,15

indirizzo: VIA LAURA PRATI n. 4 scala B Piano 1-S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2016 Pratica n. MI0203277 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64520.1/2016).

Coerenze

Dell'appartamento: Da Ovest in senso orario: vano scale e altra u.i., giardino altra u.i., altra u.i., giardino altra u.i.

Della cantina: Da Nord in senso orario: corridoio comune, altra u.i., terrapieno, altra u.i.



AUTORIMESSA

Intestato:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 5, particella 720, subalterno 83**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 23 mq; Superficie catastale: totale 26 mq;

rendita € 57,02

indirizzo: VIA LAURA PRATI n. 2 Piano S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2016 Pratica n. MI0203277 in atti dal 30/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64520.1/2016).

Coerenze

Da Sud in senso orario: spazio di manovra per due lati, altra u.i., altra u.i.

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

Nessuna

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

In Comune di BUSSERO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione metropolitana MM2 fermata Bussero a circa 2,5 km, stazione ferroviaria di Vignate a circa 9km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6,5 km circa dal casello autostradale di Agrate Brianza posto sulla A4 Torino-Trieste.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da due palazzine aventi 3 piani fuori terra ciascuna. La costruzione è recente, essendo avvenuta in forza di permesso di costruire del 2012. L'accesso avviene dalla via Prati, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il vialetto interno si giunge alla scala D da cui si accede al vano scale/ascensore ed al pianerottolo comune su cui apre l'appartamento in oggetto.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: cancello in metallo;
- scala interna: a rampe con gradini in granito;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)**ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Bussero (MI) via Laura Prati n. 4 piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, ampio terrazzo e balcone, con annessa cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio Nord-Sud;
- porta di accesso: blindata a battente;
- infissi esterni: telaio in legno e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: persiane;
- porte interne: quattro a battente, una a scrigno in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni;
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- impianto citofonico: presente videocitofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzati con vaso igienico, bidet, lavabo, doccia/vasca;
- altezza dei locali: 2,70m;
- condizioni generali: buone.

AUTORIMESSA

Unità immobiliare di pertinenza dell'abitazione, sita in Bussero (MI) via Laura Prati n. 2 consistente in: autorimessa doppia in larghezza posta a piano interrato.

- esposizione: N.P.;
- porta di accesso: basculante in metallo;
- pareti: blocchetti in calcestruzzo a vista;
- pavimenti: battuto in cemento;
- plafoni: solaio a vista;
- impianto elettrico: in canalina esterna;
- altezza dei locali: 2,40m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche**CORPO UNICO**

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Risulta registrato A.P.E. relativo all'intero condominio con scadenza 16/07/2025. L'immobile risulta essere in classe energetica A con consumo 21,95 kWh/mq anno

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Reperate le dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate in fase di richiesta dell'agibilità (vedi **all. 10d** alla presente).



2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. Ad oggi non sono state fornite informazioni in merito. Ad ogni modo si tratta di un edificio di recentissima costruzione che è stato oggetto di tutte le pratiche del caso nel 2012.

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Bussero.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato dal Debitore. L'immobile appariva non essere mai stato abitato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: "a nome dell'esecutato, non risultano contratti di locazione o comodati relativi agli immobili oggetto della procedura".

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.ssa _____, redatto in data 02/08/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

Proprietà 1/1 In forza di atto di compravendita in data _____

_____ Registro

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

- **Con atto di scissione** a rogito del notaio _____ in _____
 _____, del _____ maggio 2010 art. 2700, _____
 tr _____ **è stata assegnata alla società** _____
 _____, costituito dalle aree su cui sono stati
 realizzati i fabbricati di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ed in particolare la piena proprietà delle aree censite in catasto al foglio 5, mappali 622, 623, 625, 626, 627, 631, 639, 646, 658, 660, 662, 673, 675, 678, 680, 683, 685, 688, 689 e 694 e la quota di comproprietà di 1/4 (un quarto) delle aree censite in catasto al foglio 5, mappali 686, 690 e 692.



- **in forza di atto** in data 15 maggio 2009 n. 95704/8892 di rep. del notaio
trascritto a Milano 2 il 26 maggio 2009 ai nn. 62824/37999 e 62822/37997, atto in data 15 maggio
2009 n. 95705/8893 di rep. del notaio , trascritto a Milano 2 il 26 maggio
2009 ai nn. 62825/38000 e di atto in data 15 maggio 2009 n. 95708/8896 di rep. del notaio
, trascritto a Milano 2 il 29 maggio 2009 ai nn. 64837/39057 e 64838/39058,
e successiva trascrizione in rettifica in data 7 ottobre 2009 ai nn. 131776/83008, **le aree sulle quali
sono stati edificati i beni in oggetto sono state attribuite alla società** con sede a
;
- **la società** con atto del 28 giugno 2007 n. 92694 di rep. del notaio
ha acquistato parte delle aree dai predetti signori
;
- Al ventennio il comparto di terreni all'interno del quale è stato edificato il fabbricato del quale
fanno parte gli immobili in oggetto risultava di proprietà di

In forza dei seguenti atti:

- - per i signori
p. del notaio , atto in data 24 febbraio
, trascritto a
F
- regione
- - per i signori
di rep. del notaio trascritto , atto in data 6 maggio 1976
- - per i signori
, atto in data 2
trascritta a Milano - Registro Particolare
R
- - per i signori
notaio , trascritto a Milan
Generale
- - per i signori
notaio trascritto a Milan
atto in data 6 maggio
- - per il signor
trascritto a Milan
atto in data 6 maggio
- - per i signori
successione in data a
dichiarazione di
in data 1
di rep. del notaio precisandosi che con atto
la signora
ha donato la quota dei terreni in oggetto ai signori e



- per i signori ... atto in data / ...
- per i signori di rep. del notaio trascritto a Milano 2 ... atto in data / ...
- per i signori di rep. del notaio ... atto in data 20 r ...
- per i signori ... atto in data 13 aiuano ... di rep. del notaio ...

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.ssa ..., redatto in data 02/08/2022 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione urbanistica per l'attuazione di piano di lottizzazione con atto in data 15/05/2009 notaio ... rep. 95707/8895 e trascritto a Milano 2 il 29/05/2009 ai nn. 64827/39047.

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio** (vedi all. 14), l'acquisto del bene implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca

A favore:

Contro:

- Proprietà 1/1



- **Pignoramenti**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 13**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio . Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. L'amministratore inviava la comunicazione che si allega alla presente (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
 PROPRIETA' 21,674. (si veda **all. 9**).

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: 1.055,56€
- spese maturate nella gestione 2020 – 2021: n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2021-2022: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: 10.690,44€.
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.



7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Bussero come:

- ambiti a impianto unitario – AIU [PR – art. 19]

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti):

L'atto di provenienza riporta che il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 11/2012 in data 10/08/2012 e D.I.A. in data 29/01/2015 prot. 1327 P.E. 4/2015 integrata in data 19/02/2015 prot. 2280.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Bussero accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 11/2012 in data 10/08/2012;
- D.I.A. in data 29/01/2015 prot. 1327 P.E. 4/201;
- Agibilità in data 17/11/2017.

Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia non si sono riscontrate difformità.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia dell'abitabilità n. 8/2017 del 17/11/2017.

7.2 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale non si sono riscontrate difformità.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	69,6	100%	69,6
Balconi	mq.	20,4	30%	6,1
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	8,2	30%	2,5
		98,2		78,2
		mq. lordi		mq. commerciali



8.1.2 Box

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO INTERRATO				
Autorimessa	mq.	25,4	100%	25,4
		25,4		25,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2022 – Bussero - Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO
Abitazioni civili: prezzo min. 1.850€/mq prezzo max. 2.450€/mq
- Portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 1 del 2022
Zona: Provincia - Settore EST - Bussero
Appartamenti nuovi Classe Energetica A-B: prezzo min. 2.050 €/mq max. 2.750 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da ufficio, valutato come libero, si stima in: € 210.000,00.



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	78,2	€ 2.315,35	€ 181.000,00
Autorimessa	C/6	25,4	€ 1.141,73	€ 29.000,00
			TOTALE	€ 210.000,00

Totale LOTTO UNICO € 210.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 210.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: NESSUNA	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianto elettrico, gas e acqua calda sanitaria. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 400,00
	€ 199.100,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 199.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 149.325,00

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-



Il sottoscritto _____ 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 27 ottobre 2022

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A2 e C6
- all. 3.** visura storica catastale A2 e C6
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito a contratti
- all. 7.** Certificato notarile
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio e risposta
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Attestato di Prestazione Energetica
- all. 12.** Certificato di residenza e stato civile
- all. 13.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 14.** Regolamento di condominio
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** giuramento dell'esperto
- all. 17.** copia privacy della perizia

