

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Stefano Boerci**

RGE 1075/2024

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento

Unità immobiliare in Mesero (MI) via Marconi n. 7 Piano T



LOTTO UNICO

(Appartamento)

Bene in **MESERO (MI)**
via Marconi n. 7 piano T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: MESERO (MI)

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **2** particella **85** subalterno **701**

Detenzione del bene

Locato

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

Si

Criticità da segnalare

Nessuna

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero per la quota di 1/1: € 62.400,00

Occupato per la quota di 1/1: € 53.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento)

Bene in **MESERO (MI)**
via Marconi n. 7 piano T

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Mesero, via Marconi n. 7, appartamento posto al piano terra, composto da due locali e servizio.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per la piena proprietà

[REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MESERO come segue: (all. 1)

Per la piena proprietà

[REDACTED]

dati identificativi:

fg. 2 part. 85 sub. 701

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3 vani; sup. cat. Tot. 59 m²

Indirizzo: Mesero (MI) Via Marconi n. 7 Piano T;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto: cortile comune, altra proprietà, cortile comune, via Marconi.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Mesero

Fascia/Zona: Centrale/Intero Centro Urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 2,7 Km linea Z646

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,5 Km. A4 MI-TO casello di Marcallo

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Edificio di 1 piano fuori terra oltre al piano terreno (ove è sito il bene in oggetto).

- struttura: mattoni;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: porta sul cortile interno e altra porta sulla via Marconi;
- ascensore: non presente;
- scale: //;
- portineria: no;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 2)

Appartamento posto al piano terreno composto da: soggiorno con angolo cottura, 1 camera e 1 bagno.

- esposizione: tripla;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nella zona cucinino e nel bagno;
 - pavimenti: in ceramica;
 - infissi esterni: in legno o alluminio con vetri singoli o doppi;
 - porta d'accesso: blindata;
 - porte interne: in legno tamburato a finitura naturale;
 - imp. citofonico: non presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sotto traccia;
 - imp. termico: caldaietta murale a gas installata in zona cucinino;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
 - servizio igienico: completo di lavabo, wc, bidè e doccia;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: da mt. 2,80 circa;
- condizioni generali: buone.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati da persona terza che ha fornito copia del contratto che si allega **(all. 3)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 4)

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce quanto segue: *"da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria risulta registrato per l'immobile pignorato sopraindicato un contratto di locazione scaduto il 30 agosto 2024 per il quale non è stato possibile stabilire la validità attuale, considerato il sistema di canone libero che prevede i primi 4 anni e il successivo rinnovo automatico e considerato, altresì, che la copia non risulta depositata presso i nostri uffici. Si tratta di un contratto di locazione registrato telematicamente di cui si forniscono di seguito gli estremi:*

*CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO N. 2282 –
SERIE 3T – testo conservato da parte del richiedente XXX*

STIPULATO IL 09/09/2020

*REGISTRATO IL 09/09/2020 presso la DP II di Milano – Ufficio territoriale di
Legnano*

DURATA DAL 09/09/2020 AL 31/08/2024

VALORE ANNUALE DICHIARATO: € 4.800,00”.

Per quanto sopra si ritiene che il bene debba considerarsi LOCATO.

4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli (NA) che fa stato fino al 05/11/2024 (**all. 5**) si evince:

- Il suddetto immobile risulta di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà (libera di stato civile) a lei pervenuto per acquisto fattone dalla società XXX, con sede in XXX, in virtù di scrittura privata autenticata dal notar CIANCIMINO SERGIO del 04/07/2019, rep. 25810/10172 (**all. 6**), trascritta presso la Conservatoria di Pavia addì 24/07/2019 ai nn.13338/8749, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "GLI IMMOBILI DESCRITTI VENGONO VENDUTI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI. ACCESSIONI E PERTINENZE. ONERI. SERVITÙ' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE. IVI COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETÀ'. IN TUTTI I VANI. SPAZI. IMPIANTI. SERVIZI ED ENTI COMUNI. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.1117 E 1118 CODICE CIVILE. SI PRECISA CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DIRITTO AL CORTILE COMUNE AL MAPPALE 126 DEL FOGLIO 2. AL POZZO AL MAPPALE 88 DEL FOGLIO 2 ED AGLI ALTRI ENTI COMUNI AI SENSI DI LEGGE";
- alla su indicata società XXX quanto sopra e' pervenuto [REDACTED], in virtù di decreto di trasferimento immobili emesso dal TRIBUNALE DI MILANO il 15/10/2018, rep. 5698, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addì 19/11/2018 ai nn.19802/12613;
- al su indicato [REDACTED] l'immobile al Fg. 2 P.IIa 85 è pervenuto per acquisto fattone dai coniugi [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar CANTIELLO UGO del 06/07/2006, rep. 10386/6549, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addì 24/07/2006 ai nn.18746/10666, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "LA VENDITA E' SEGUITA A CORPO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEL BENE CONOSCIUTO ED ACCETTATO DALLA PARTE ACQUIRENTE CON ACCESSORI. ACCESSIONI. DIPENDENZE. PERTINENZE. PESI ED ONERI. SERVITÙ' ATTIVE E PASSIVE ED OGNI

RAGIONE ED AZIONE. CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ' SUGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELLO STESSO TALI PER LEGGE O PER DESTINAZIONE. E' STATO PRECISATO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DIRITTO AL CORTILE COMUNE AL MAPPALE 126 DEL FOGLIO 2. AL POZZO AL MAPPALE 88 DEL FOGLIO 2 ED AGLI ALTRI ENTI COMUNI AI SENSI DI LEGGE. IL POSSESSO VERRÀ' CONSEGUITO DALLA PARTE ACQUIRENTE PER OGNI EFFETTO DI LEGGE UTILE ED ONEROSO ENTRO E NON OLTRE IL 31 OTTOBRE 2006. PRECISATO CHE OGNI ONERE E SPESA ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE E TRIBUTARIA PER EVENTI MATURATI FINO AD ALLORA CEDERANNO A CARICO DELLA PARTE VENDITRICE. IL PREZZO E' STATO STABILITO IN EURO XXX (XXX VIRGOLA ZERO ZERO). LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO E DATO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE BANCARIA ATTESTANTE L'ACCREDITO DI DETTA SOMMA SUL CONTO CORRENTE INDICATO DALLA PARTE VENDITRICE. OVVERO L'AVVENUTO RITIRO DI UNO O PIÙ' ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI PRESSO L'ISTITUTO MUTUANTE SECONDO LE MODALITÀ' SUCCESSIVAMENTE CONVENUTE ED INDICATE DALLA PARTE VENDITRICE A DETTO ISTITUTO. COSTITUIRÀ' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE. IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO SOPRA CONVENUTO. LA PARTE VENDITRICE ESPRESSAMENTE RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE NASCENTE DA QUESTO ATTO. DISPENSANDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ'. IN DEROGA ALLA DISCIPLINA DI CUI ALL'ARTICOLO 43 DEL D.P.R. 131 DEL 1986 E RICORRENDO TUTTI I REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI PREVISTI DALL'ART. 1 COMMA 497 DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 2005 N. 266 (LEGGE FINANZIARIA 2006). PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE DEL 29 DICEMBRE 2005 N. 302. LA PARTE ACQUIRENTE HA RESO LA RICHIESTA CHE LA BASE IMPONIBILE. AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO. IPOTECARIA E CATASTALE. PER LA PRESENTE COMPRAVENDITA, SIA COSTITUITA DAL VALORE DELL' IMMOBILE COMPRAVENDUTO DETERMINATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 52. COMMI 4 E 5 DEL CITATO D.P.R. 131 DEL 1986, E COSI' PARI AD EURO XXX (XXXX) INDIPENDENTEMENTE DAL CORRISPETTIVO PATTUITO TRA LE PARTI E INDICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO. PER QUANTO NON RIPORTATO SI RINVIA AL TITOLO";

- ai su indicati coniugi [REDACTED] quanto sopra e' pervenuto per acquisto fattone da [REDACTED], in virtù" di atto di compravendita per notar GAVOSTO FRANCO del 06/06/1995, rep. 28938/2439, trascritto presso la Conservatoria di Pavia addì 19/06/1995 ai nn.7490/4779, alla sezione D della presente nota di trascrizione viene pedissequamente indicato quanto segue: "con diritto al cortile comune al mappale 126 del foglio 2. al pozzo mappale 88 del foglio 2 ed agli altri enti comuni ai sensi di legge";

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli (NA) che fa stato fino al 05/11/2024 (**all. 5**) si evince:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Pavia il 30/10/2024 ai nn.19767/13928 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 15/10/2024 contr [REDACTED]

██████ nata in MILANO il 26/02/1965 per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 a favore della ██████ con sede in XXX, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Pavia il 24/07/2019 ai nn.13339/2413 atto notarile pubblico per notar CIANCIMINO SERGIO (MILANO) del 04/07/2019, rep.25811/10173, per EURO XXXX a garanzia di EURO XXXX contro ██████ per il diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 a favore della XXXXX con sede in XXX, gravante sull'immobile in oggetto.

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria (**all. 7**) sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Il bene non fa parte di condominio

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

6.4. Certificazioni energetiche

Il bene risulta censito al catasto energetico con APE n. 1514400005514 registrato il 10/06/2014 e valevole fino al 10/06/2024 (**all. 8**).

6.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Costruzione del fabbricato iniziata anteriormente al 01/09/1967.

I competenti uffici del Comune di Mesero hanno fornito i seguenti atti edilizi che si allegano:

- D.I.A. Prot. 920 del 14/02/2008 (**all. 9**)
- D.I.A. Prot. 6087 del 30/10/2008 (**all. 10**)

7.1. Conformità edilizia/catastale:

Il cespite risulta conforme scheda catastale del 11/02/2009 e all'ultimo stato concessionato fatto salvo il serramento del bagno che non rispetta i rapporti aereanti richiesti dalla normativa che qui si riporta:

TITOLO III Regolamento d'igiene Regione lombardia

3.4.22. STANZE DA BAGNO E W.C.: SUPERFICIE APRIBILE MINIMA PER IL RICAMBIO D'ARIA, VENTILAZIONE FORZATA

La stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a mq. 0,50 per il ricambio dell'aria.

Qualora non sia tecnicamente possibile quanto indicato al comma precedente, si possono realizzare bagni ciechi che devono essere dotati di un sistema di immissione e di estrazione dell'aria che assicuri un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Negli alloggi dove è prevista più di una stanza da bagno, almeno una deve essere aeroilluminata naturalmente.

7.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Sarà necessario implementare l'aereazione del bagno con un sistema di immissione/estrazione dell'aria come sopra descritto.

Costo presumibile **€ 500,00**

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	55,2	100%	55,2
		55,2		55,2
		m ² lordi		m² commerciali

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

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Mesero
- Ufficio Condono del Comune di Mesero

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Mesero

Fascia/Zona: Centrale/Intero Centro Urbano

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Mesero

Fascia/zona: Centrale/I° MAGGIO, RESISTENZA, LOMBARDIA

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,7 (Euro/mq mese)

Si rappresenta che nell'Osservatorio Valori Immobiliari di Agenzia Entrate non sono presenti i dati relativi alle abitazioni di tipo economico A/3; allo scrivente è parso congruo utilizzare i valori minimi delle abitazioni di tipo A/2.

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	55,2	€ 1.200,00	€ 66.240,00

€ 66.240,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 66.240,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.312,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 62.428,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO MESERO Via Marconi n.7 Piano T foglio 2 particella 85 subalterno 701	
Prezzo di vendita nello stato di "libero" quota 1/1	62.400,00 €
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" quota 1/1	53.000,00 €
<p>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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.</p>	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione NON risulta vile

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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: 24/02/2025



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Copia contratto di locazione
- 04) Report AG. Entrate
- 05) Certificazione notarile
- 06) Atto provenienza
- 07) Sintetico pregiudizievoli
- 08) APE
- 09) DIA Prot. 920 del 14-02-2008
- 10) DIA Prot. 6084 del 30-10-2008