Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 379/2022

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cascina Malpensa n. 12, piano 2, foglio 3, particella 165-167 (tra loro graffati), subalterno 501

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Arluno (MI) via Cascina Malpensa 12

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 3 Particella 167 Sub. 501 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €37.525,00

da occupato: €29.625,00

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

LOTTO 01

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Arluno (MI) via Cascina Malpensa 12 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali ed un bagno con esternamente porzione di porticato.

L'appartamento è all'interno di cascina agricola posta nella ad ovest di Arluno in mezzo ai campi.

La costruzione è fatiscente ed in degrado, nei locali si intravvede il principio di una ristrutturazione iniziata e mai finita.

I locali non sono ad oggi, nelle condizioni in cui si trovano, abitabili

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Arluno come segue:

Intestatari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dati identificativi: Foglio.3 Particella. 165 – 167(graffati) Subalterno 501

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80 Euro

Indirizzo: via Cascina Malpensa, 12 – Arluno (MI)

Dati derivanti da: istanza n. 265346/2004 del 20/04/1994 n. 10063 .1/1994 in atti dal 25/05/2004 (protocollo n. MI0347912)

Coerenze

dell'appartamento posto al piano secondo: Nord in senso orario: passaggio comune al mappale 164, proprietà di Terzi al mappale, 168, porticato comune e proprietà di Terzi al mappale 166, passaggio, comune al mappale 164.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arluno

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: cascina agricola

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

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: nessuno.

Collegamento alla rete autostrada Torino-Venezia 1 Km (5 min), Strada Statale SS11 4,30 Km (10 min).

Importanti centri limitrofi: Ossona a nord-ovest e Cornaredo ad est.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 3 piani fuori terra.

- struttura: mattoni;
- facciate: finitura intonaco e vernice;
- accesso: corte interna;
- scale interne: a rampe;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Pessime;

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali ed un locale bagno (non attrezzato) con esternamente porzione di porticato.

La costruzione è fatiscente ed in degrado, nei locali si intravvede il principio di una ristrutturazione iniziata e mai finita, non sono presenti impianti e serramenti.

I locali non sono abitabili

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: scrostate;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica molto rovinate.
- infissi esterni: in legno completamente ammalorati;
- porta d'accesso: non presente;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: non presente;
- impianto idrico: non verificabile;
- impianto termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non arredato;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime.

2.3. Breve descrizione del contesto

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

Area agricola a pochi chilometri da Milano presenta le caratteristiche di attività agricole ed industriali in dismissione.

2.4. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non fornitami

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/05/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene immobiliare, l'immobile risultava libero ed abbandonato.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato.

4 PROVENIENZA

4. Attuali proprietari dal 05/05/1994

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Precedenti proprietari

dal 05/05/1990 al 05/05/1994:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dal 03/12/1987 al 05/05/1994:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile elenco sintetico senza restrizioni si evince:

5.1. <u>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</u>

5.2. <u>Nessuna</u>

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **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**

nessuna

Eventuali note:

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

Nessuna

5.3. <u>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</u>

- **Iscrizioni**

  ISCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

- **Pignoramenti**

  TRASCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Altre trascrizioni

5.4. TRASCRIZIONE xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.5. <u>Eventuali note/osservazioni</u>

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non ha amministratore.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non presenti

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile

appartamento: non presenti

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: informazione non pervenuta

Eventuali problematiche strutturali: verifica statica solette e copertura, realizzazione di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, ristrutturazione interne e acquisto infissi.

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

Nulla da segnalare

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione è indicativamente della seconda metà del 1800, quale fabbricato agricolo a corte in zona rurale-agricola.

L'immobile in oggetto viene individuato nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – Piano delle Regole 2012 in abito territoriale T5

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

L'indice è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura (pari al diritto edificatorio):

DE = 0,06 mc/mq

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,01 mc/mq

per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,03 mc/mq

sugli altri terreni agricoli pari a

DE = 0,02 mq/mq

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,0033 mq/mq

per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,01 mq/mq

sugli altri terreni agricoli.

L'applicazione dell'indice di edificabilità è subordinata alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Pratica Edilizia n. 97/89, intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale autorizzazione edilizia per lavori: riqualificazione interna, adeguamento statico del solaio esistente, modifiche in facciata con cambio d'uso da rustico (granaio) ad abitazione dei locali siti al piano secondo dell'edificio. La pratica è stata presentata in dicembre 1989 e le opere non sono state realizzate secondo la concessione, motivo per il quale è stata successivamente richiesta una concessione in sanatoria.

Concessione edilizia in sanatoria n. 68 relativa alla Pratica Edilizia n. 97/89 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quale riqualificazione interna, adeguamento statico del solaio esistente, modifiche in facciata con cambio d'uso da rustico (granaio) ad abitazione dei locali siti al piano secondo dell'edificio. La presentazione è avvenuta nel 1992 ed ha ottenuto parere favorevole della commissione edilizia in data 20/02/1992, ed in data 15/03/1993 il Comune a seguito di sopralluogo concede l'abitabilità dei locali.

In data 19/07/2006, viene richiesta l'agibilità dei locali, che si ritiene acquisita per silenzio assenso in quanto decorsi i termini di legge.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla documentazione visionata presso i pubblici uffici.

7.3. Conformità catastale

Durante il sopralluogo la planimetria catastale risulta conforme a quanto riscontrato nei

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

progetti depositati presso i pubblici uffici ed allo stato dei luoghi.

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 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. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	79	100%	79,0

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 ARLUNO, Extraurbana/ZONA RURALE le quotazioni non sono disponibili, si sono quindi utilizzati quelli più prossimi della Fascia/zona:

Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Arluno

Fascia/Zona: Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale al quale ho detratto €450/00 per mq dovuto allo stato conservativo in cui si trovano i locali ed alla posizione.

Residenziale:

Valore mercato prezzo min. 950,00 prezzo max. 1.250,00(Euro/mq) si ritiene congruo il valore di € 500,00 per mq

Valore di locazione prezzo min. 3,4 prezzo max. 4,9(Euro/mq x mese per locali sistemati)

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superfice commer-ciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Economica	A/3	79	500,00 €	39.500,00 €

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

VALORE DEL LOTTO

- **Valore lotto 001** **€39.500,00**

  riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi €1.975,00

  Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente €0.000,00

  Situazione debitoria nei confronti del condominio €0.000,00

  Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero €37.525,00

  Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato €29.625,00

  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

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

verifica strutturale e sanitaria dell'intera cascina in cui vi è l'immobile.

Il sottoscritto arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77

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: 18/09/2023 l'Esperto Nominato arch. xxxxxxxxxxxxx

ALLEGATI

01 _ Visura storica per immobile _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub. 501,

02 _ Porzione di Mappa _ Fg. 3 Part. 165-167;

03 _ Planimetria Catastale _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub. 501;

03 _ Planimetria Catastale _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub. 501

05 _ Provenienza _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub. 501

06 _ Locazione - R.G.E. _ 379 - 2022 - G.E. Laura Cesira Stella - sez. III^ - Esecuzioni Immobiliari

07 _ Concessione Edilizia in Sanatoria n 68 Pratica Edilizia 97 – 89

08 _ Rilievo _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub.501

09 _ Documentazione Fotografica _ Fg. 3 Part. 165-167 Sub.501

10 _ PdR01.0_Relazione generale – estratto

11 _ PGT _ PdR07f.1_Quadro urbanistico OVEST

Firmato Da: DAVIDE ALFREDO DAVI' Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 148df77