

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.371 /2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cambiago, via Madonna 36



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cambiago, Via Madonna 36 angolo via del Gesù

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 6, particella 335, subalterno 718. Piano T, A3, classe 4, Vani 3, rendita Euro 240,15.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 56.081,00

da occupato: € -----

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cambiago MI,) via Madonna n. 36, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cabina armadio e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

DAVILA HILARIO Alex, (CF DVLLXA75B17Z611I), nato in PERU (EE) il 17/02/1975, Diritto di: Proprietà per 1/2

LAZARTE DIAZ Araceli Rosario, (CF LZRRLR76R47Z611M), nata in PERU (EE) il 07/10/1976, Diritto di: Proprietà per 1/2

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cambiago come segue:

Intestati:

DAVILA HILARIO Alex, (CF DVLLXA75B17Z611I), Proprietà per 1/2

LAZARTE DIAZ Araceli Rosario, (CF LZRRLR76R47Z611M), Proprietà per 1/2

dati identificativi: foglio 6, part. 335, sub 718

dati classamento: Categoria A3, classe 2, Consistenza 7 vani;

Indirizzo: Via Madonna 36, piano T, Cambiago (Mi)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 25/12/2014 Pratica n. MI0798694 in atti dal 25/12/2014 (n. 324120.1/2014)

1.4. Coerenze

dell'appartamento da nord, in senso orario: Proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi e Via del Gesù.

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

1.4. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cambiagio

Fascia/zona: centrale centro storico

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e di corte

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati e scuole primarie.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo A4 Torino –Trieste.

1.5. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di due piani fuori terra edificato ante 1967- corte lombarda, tipo di abitazione della pianura padana con un cortile attorno al quale si sviluppa il complesso edificato.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco a civile;
- accesso: portone d'ingresso alla corte e porta d'ingresso;
- Ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Normali;

-

1.6. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione in antica corte lombarda, appartamento posto al piano terreno e composto da ingresso – soggiorno con cucina a vista, bagno, camera da letto e stanza cabina armadio.

Appartamento:

- Esposizione: sui due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e nella zona cottura;
- pavimenti: parquet in cabina armadio (stanzetta), in piastrelle di ceramica in cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e camera da letto;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburate, con finitura a naturale;
- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: caldaia e termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20;
- condizioni generali dell'immobile: generalmente in normali condizioni. Presente qualche macchia dovuta a funghi nei soffitti ed in bagno,

1.7. Breve descrizione della zona

Zona del centro storico di Cambiago.

Cambiago è un paese a 40 minuti da Milano, attaccata alla Brianza infatti confina con il comune di Agrate Brianza, Cavenago di Brianza, Caponago ed è molto vicino a Gessate dove si trova la Metropolitana Verde che vi porta direttamente a Milano. Nel centro storico vi è la prevalenza di costruzioni destinate ad abitazioni civili ed in particolare le storiche corti milanesi e lombarde. Presenti zone verdi e piccoli parchi. Vicina all'autostrada A58 chiamata anche tangenziale Est Esterna di Milano che si snoda interamente in Lombardia e collega sul versante Est di Milano la A4 Torino – Trieste con la A1 Milano- Napoli (autostrada del sole). Facilmente raggiungibili i principali

nodi autostradali e gli aeroporti di Linate e Malpensa.

1.8. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

1.9. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

1.10. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

2.4. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/07/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie alla disponibilità dell'esecutato, si è rinvenuto che l'immobile è occupato dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia, come da lui stessa dichiarata.

2.5. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mezzo mail del DPI Milano UT Milano 5 in data 18 luglio 2024.

4 PROVENIENZA

3.4. Attuali proprietari

DAVILA HILARIO Alex, CF DVLLXA75B17Z611T, nato in PERU (EE) il 17/02/1975, Proprietà per la quota di 1/2 dal 27/04/2006.

LAZARTE DIAZ Araceli Rosario, LZRRLR76R47Z611M, nata in PERU (EE) il 07/10/1976, Proprietà per la quota di 1/2 dal 27/04/2006.

In forza di Atto Pubblico Notaio Dott. URSO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO in data 10/04/2006, rep n. 32294/5142, trascritto a Milano 2 in data 27/04/2006 Registro Particolare 32408 Registro Generale 63575.

3.5. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- BERISA MUZAFER, Nato il 03/04/1973 a IUGOSLAVIA (EE), BRS MFR 73D03 Z118 U, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e di UKA ILJFETA, Nata il 13/08/1972 a IUGOSLAVIA (EE), KUA LFT 72M53 Z118 E per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita Notaio Dott. VENEZIA STEFANO in data 10/06/1999, rep n. 18880 trascritto a Milano 2 in data 16/06/1999 Registro Particolare 39904 Registro Generale 57885
- da
-
- BRAMBILLASCA SERGIO nato a Vimercate il 19/02/1963

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola dell'Emilia, alla data del 22/04/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 10/02/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: non presenti
- Misure Penali: non presenti
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non presenti;
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non presenti

Eventuali note:

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

- Iscrizioni
-

Ipoteca volontaria iscritta il 27/04/2006 ai nn. 63576 e 14617 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro, in data 10/04/2006, rep. 32295/5143, a favore di Banca UCB Spa con sede in Milano via G. Fara 39, c.f. 09464450155 a fronte di un capitale di euro 110.000,00 con la durata di trenta anni a carico di

DAVILA HILARIO ALEX, Codice fiscale DVL LXA 75B17 Z611 T, per il diritto di proprietà di 1/2

LAZARTE DIAZ ARACELI ROSARIO, Codice fiscale LZK RLR 76R47 Z611 M, per il diritto di proprietà di 1/2

Capitale € 110.000,00 Tasso interesse annuo 3.75% - Totale € 165.200,00

Grava la piena proprietà dell'immobile.

Atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobile, iscritta il 16/04/2024 ai nn.35306 registro particolare e 48918 registro generale, Corte di Appello di Milano – Unep di Milano del 26 marzo 2024, rep.7885, a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede di Roma c.f.09339391006,

contro DAVILA HILARIO ALEX, Codice fiscale DVL LXA 75B17 Z611 T, per

il diritto di proprietà di 1/2

e contro

LAZARTE DIAZ ARACELI ROSARIO, Codice fiscale LZR RLR 76R47 Z611 M, per il diritto di proprietà di 1/2

Importo ipoteca € 81.372,84 oltre spese legali ed occorrenze tutte ed ulteriori interessi di mora. Grava la piena proprietà dell'immobile.

- Altre trascrizioni

Atto notarile pubblico del 12/12/2002. Pubblico ufficiale Notaio Mele Aminta c.f. MLEMNT58B45A783D. Repertorio 64642. Sede di Segrate. Trascrizione n. 162441 e 94468, presso l'ufficio provinciale di Milano – Territorio Milano 2, del 19/12/2002 n. 602. Compravendita. A favore di Magro Malosso Alain nato il 23/07/1971 a Monza CF MGR LNT71L23F704O. Contro De Maron Emanuela nata ad Inzago il 1/4/1970, c.f. DMRMNL70D41E317X, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con Pistone Giovanni e Pistone Giovanni, nato ad Inzago il 28/2/1964 c.f., PSTGNN64B28E317N, in regime di comunione dei beni con Maron Emanuela.

Relativo alle unità immobiliari di cui al corpo A e B.

4.6. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Si tratta di una corte antica con riscaldamento autonomo. Per cui Non sono presenti spese condominiali.

5.4. Spese di gestione condominiale

Non presenti

5.5. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

5.6. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante 1967 e in particolare nel 1999 abbiamo in atti una Concessione in Sanatoria con la quale si modificano gli spazi interni, si realizza un vespaio areato e si verificano i rapporti areo-illuminanti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Cambiago e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.4. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*allegate*):

- Concessione edilizia n. 58/1999 del 14/06/1999 per pratica edilizia del 08/04/1999 e variante 23/04/1999;

6.5. Conformità edilizia:

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla Concessione in Sanatoria del 14 giugno 1999, ultima pratica edilizia in atti.

6.6. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

8 CONSISTENZA

7.4. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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 piano T	mq.	46,30	100%	46,30
		46,30		46,30
		mq. lordi		mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata

9 STIMA

8.4. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, 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.

8.5. Fonti d'informazione

OMI – Camera di Commercio Milano- Monza Brianza Lodi. Mancando dati sul comune di Cambiago, si sono presi i valori dei paesi del circondario, come Gessate ed Inzago. I valori medi per appartamenti vecchi nomali, oscillano tra 1000 e 1500 euro a mq. Valore medio 1250 euro al mq.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Valori relativi all'Agenzia del Territorio: Cambiago – zona urbana -Abitazioni in condizioni normali: da 1200 a 1400 euro al mq. Periodo: 1° semestre 2024. Valore medio 1300 euro al mq.

Per l'appartamento, la valutazione media complessiva tra le due fonti è quindi: 1275 euro al mq.

8.6. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	46,3	€ 1.275,00	€ 59.032,50
				€ 59.032,50

8.7. 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

Prezzo base d'asta corpo A, appartamento in corte, al netto delle decurtazioni LIBERO

	€ 59.032,50
Arrotondato al - 5%	€ 56.081,00

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

NON LOCATO

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

INTERAMENTE PIGNORATO

CRITICITA' DA SEGNALARE

-Nessuna

-

La sottoscritta Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani 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.

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: 10/01/2025

l'Esperto Nominato
Cristina Maria Vittoria Bresciani

ALLEGATI

- 1) Atto di compravendita
- 2) Ispezioni ipotecarie

- 3)** Permesso Edilizio 234-81 Concessione
- 4)** Abitabilità
- 5)** Permesso Edilizio 317-83 variante
- 6)** Cementi armati
- 7)** Dia prot.7708-2001
- 8)** Collaudo e fine lavori
- 9)** Planimetrie catastali
- 10)** Visure storiche catastali
- 11)** Fotografie
- 12)** Rilievo