

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1103/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flavia Boniolo**

Custode: avv. Adriana Trapa

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, con relativo vano di cantina al piano sotterraneo, in Pessano con Bornago (MI) - Piazza Castello n.39

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

con studio in Milano – Via De Amicis n°47
e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Pessano con Bornago (MI) - Piazza Castello n.39

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

foglio 6, p.lla 87, sub. 702 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

Stato occupativo

Al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 65.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, verifica APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Titoli edilizi
- 07) Verbali di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento monolocale ad uso abitazione posto al piano terra composto da un locale più servizio, con relativo vano di cantina al piano sotterraneo, in Pessano con Bor-nago (MI) - Piazza Castello n.39.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:

- [REDACTED], [REDACTED], Proprietà per 1/1;

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue:

Intestazione:

- [REDACTED], C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Fg. 6, p.III 87, sub. 702: Cat. A/3; Classe: 2; consistenza: 3 vani; superficie catastale totale: 60 mq.; rendita: €. 170,43 - *Indirizzo:* PIAZZA CASTELLO n.39 Piano S1-T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2007 Pratica n. MI1061919 in atti dal 05/12/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 85657.1/2007); DIVISIONE del 05/12/2006 Pratica n. MI0752337 in atti dal 05/12/2006 DIVISIONE (n. 81348.1/2006); VARIAZIONE del 18/11/2004 Pratica n. MI0757575 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAMIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.93004.1/2004); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare; scala comune; parti comuni, altra unità immobiliare.

Della cantina: da Nord in senso orario: : enti comuni; scala comune; parti comuni, altra unità immobiliare.

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

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pessano con Bornago (MI)

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vari tipi.

Principali collegamenti pubblici: a circa 100 mt, fermata autobus urbano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio edificio di carattere residenziale incastonato nella cortina edilizia Nord di piazza Castello. L'edificio, di antica origine vernacolare, presenta struttura in muratura e copertura a falde spioventi con manto laterizio. Si compone di due piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre piano interrato in cui vi sono le cantine. Il complesso non è allo stato originario, ma risulta ristrutturato, seppure in tempi non recenti. Il complesso non è costituito in Condominio e, pertanto, rispetto all'intera cortina verso strada, solo la porzione di facciata corrispondente all'immobile staggito al piano terra non è stata riqualificata e versa in cattive condizioni. L'accesso all'unità immobiliare staggita avviene attraversando lo spazio comune scoperto fronteggiante il fabbricato, dotato di una balaustra e di un cancelletto.

Dalla visura catastale lo spazio scoperto fronteggiante il fabbricato risulta individuato come corte comune a varie altre particelle circostanti. Dalle informazioni ricavate durante l'accesso agli Atti in Comune, risulta che tale spazio può essere acquisito dal Comune, al pari dell'area di sedime stradale.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano terra con accesso dallo spazio comune scoperto fronteggiante il fabbricato, oltre a una cantina al piano interrato.

L'appartamento presenta un locale giorno/notte finestrato, dotato di predisposizione per angolo cottura, oltre un disimpegno sormontato da un ripostiglio in quota, un bagno cieco ed un ampio locale guardaroba cieco. Vi è inoltre la cantina sottostante, accessibile dall'esterno, mediante una scala.

Appartamento:

- esposizione: singola verso Sud;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno, fino circa ad altezza della porta e nell'angolo cottura, solo in corrispondenza dell'alzata sul piano di lavoro;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;
- infissi esterni: in alluminio con vetro camera in cattive condizioni;
- porta d'accesso: portoncino di legno a due ante con serratura di sicurezza che risulta forzata;
- porte interne: battenti in legno tamburato con vetri all'inglese nel disimpegno, scorre-

4.2. Precedenti proprietari

Alla predetta [REDACTED] l'immobile riportato al Catasto Fabbricati Fl.6 p.lla 87 sub.2 (immobile predecessore di quelle oggetto della presente procedura) è pervenuto per acquisto da [REDACTED] nata a [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED], da [REDACTED] nata a [REDACTED], da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]0, da [REDACTED] nato a [REDACTED] e da [REDACTED] a [REDACTED], in virtù' di scrittura privata autenticata per notar Grimaldi Nicola del **16/12/2004**, rep. 14776/11098, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il **23/12/2004** ai nn.186681/98069.

Ai predetti signori [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù' dei seguenti titoli:

- successione legale in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il **12/02/2003**, giusta denuncia del 09/01/2004 num.62 vol.1651, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 il **07/10/2004** ai nn.143207/75430 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da scrittura privata autenticata per notar Nicola Grimaldi del 16/12/2004, rep. 14776/11098, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 01/12/2008 ai nn.187136/122613 con la quale la *de cuius* lasciava a [REDACTED] la quota di **1/9** della piena proprietà ciascuno e a [REDACTED] la quota di **1/18** della piena proprietà ciascuno di detto bene;
- successione legale in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il **01/01/1973** e deceduto il **01/01/1973**, giusta denuncia del 20/01/2000 num.6 vol.1, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data **11/03/2002** ai nn.30445/18547 con la quale il *de cuius* lascia al coniuge [REDACTED] la quota di **1/6** della piena proprietà e ai figli [REDACTED] la quota di **1/18** della piena proprietà ciascuno di detto bene.

NOTA: dalle ispezioni ipotecarie effettuate non è stato possibile rinvenire trascrizioni contro [REDACTED] relativamente al trasferimento della quota di 1/18 che le era pervenuta per successione di [REDACTED].

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **ipotecaria** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **21/02/2024** si evince:

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

- **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: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il **29/12/2006** - Registro Particolare 51266 Registro Generale 202027 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Notaio CHIODI DAELLI Enrico Repertorio 165334/31749 del 18/12/2006, per [REDACTED] a garanzia di un mutuo di [REDACTED]

a favore di:

[REDACTED] Proprietà per 1/1;

contro:

[REDACTED], Propr. per 1/1;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

- a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il **24/11/2023** - Registro Particolare 111545 Registro Generale 159408, Uff. Giudiziario di Milano Repertorio 29127 del **24/10/2023**;

a favore di:

[REDACTED], Codice fiscale [REDACTED], Propr. per 1/1;

contro:

[REDACTED] nato in [REDACTED], C.F. [REDACTED], Propr. per 1/1;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- b) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il **30/09/2015** - Registro Particolare 61871 Registro Generale 94979, Uff. Giudiziario di Milano Repertorio 38466 del **22/09/2015**;

a favore di:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] 1, Propr. 1/1;

contro:

[REDACTED], Propr. per 1/1;

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Dalle informazioni acquisite in loco risulta che l'immobile staggito non rientra in alcuna organizzazione condominiale costituita.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si ritiene utile evidenziare che, sebbene non vi sia un Condominio costituito, tuttavia, a parere dello scrivente e salvo i diritti di terzi, ivi compreso il Comune, che potrebbe richiederne la cessione, l'area scoperta antistante l'unità staggita, da cui vi si accede, presenta l'evidenza di una parte in uso comune a tutte le unità che vi prospettano e su cui presentano l'accesso.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO – Sebbene sia al piano terreno, tuttavia, l'unità presenta comunque uno scalino da superare per consentire l'accesso.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:

In base alle indicazioni riportate nell'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto fu edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e che successivamente all'edificazione, l'unità immobiliare fu oggetto del titolo edilizio Permesso di Costruire 26/04/2005 n° 6869 Pratica n° 02/2005 progressivo n° 428 e successivo Permesso di Costruire 06/06/2005 per l'esecuzione di frazionamento di unità immobiliare.

L'evidenza costruttiva dello stato dei luoghi conferma l'epoca di costruzione certamente antecedente al 1967.

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Pessano con Bornago sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi pertinenti all'immobile staggito:

Permesso di Costruire 02/2005 del 26/04/2005;

DIA 65/2005 Prot. 11636 del 05/07/2005 avente per oggetto variante al PC 02/05 del 26/04/2005 per opere di manutenzione straordinaria (sostituzione tegole ed orditura piccola);

Dichiarazione di Agibilità del 05/11/2008 Prot. 14948 del 10/11/2008.

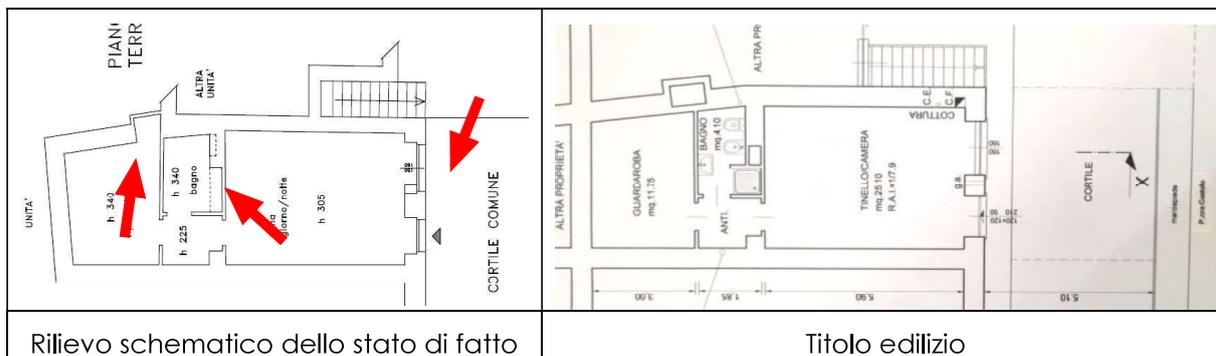
7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente inerente all'immobile staggito, che è sito al piano terra, è il Permesso di Costruire 02/2005 del 26/04/2005 avente per oggetto frazionamento di unità immobiliare.

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Determinazione di Rapporti Aeranti ed Illuminanti insufficienti nel locale giorno/notte derivante dalla esecuzione di variazioni dei serramenti esterni;
- b) Formazione di controsoffitti e di un ripostiglio in quota, rimozione di tavolati con formazione e modifica di nicchie;

Nella grafica che segue vengono evidenziate sommariamente le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.



Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

La criticità di cui al punto a) riguarda le norme del Regolamento Locale di Igiene della Lombardia e del Regolamento Edilizio Comunale e, pertanto non è sanabile e dovrà essere eliminata mediante opportuni lavori di ristrutturazione finalizzati agli adeguamenti necessari.

Le difformità di cui al punto b), per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA o di SCIA a sanatoria, secondo l'orientamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il pagamento della sanzione valutabile in circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.2. Conformità catastale

Anche la scheda catastale è difforme rispetto allo stato di fatto e, pertanto, dovrà essere aggiornata, anche alla luce dei lavori di adeguamento necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

UNITA' AD USO ABITATIVO	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup.omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. Locali principali	54,44	100%	54,44
Vani accessori			
Cantina	10,05	20%	2,01
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda			56 mq
<i>(effettivi 64,49 mq)</i>			

9 STIMA

9.0. 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 complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Pessano con Bornago

Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico stato normale

Valore mercato prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.500 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,3 / prezzo max. 4,6 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE	A/3	56	€ 1.500	€ 84.000
Somma valore complessivo del Lotto				€ 84.000

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.

- Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso: -€ 12 000,00
- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative: -€ 3 000,00
- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO € 64 800,00
arrotondato **€ 65 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso

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

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Dalla documentazione che è stato possibile reperire è possibile supporre che l'immobile sia stato edificato senza il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 li: 20/03/2024

*l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini*