

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. nn. 931/2018 - 942/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode: avv. Alessandra Croci



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annesso vano di cantina, in Pozzuolo Martesana (MI) alla Via Pietro Pierogrosso n. 40/46

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

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Pozzuolo Martesana (MI) alla Via Pietro Pieregrosso n. 40/46

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

Foglio 7 - Particella 35 - Sub. 12 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

(Appartamento con vano di cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Appartamento posto al piano terzo, composto di tre locali oltre servizi e accessori, con annesso vano di cantina al piano interrato, in Pozzuolo Martesana (MI) alla Via Pietro Pierregrosso n. 46.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

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

Intestazione:

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

Fg. 7, p.IIIa 35, sub. 12: Z.C. 2; Cat. A/3; Classe: 2; consistenza: 5 vani; superficie catastale totale: 75 mq.; rendita: €. 188,51 - *Indirizzo:* VIA PIETRO PIEREGROSSO n. 40/46 piano: S1-3.

Dati identificativi derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dati di classamento derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/1999 in atti dal 28/10/1999 (n.332843.1/1999); Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, strada per Inzago;

Del vano di cantina: proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi, corridoio di accesso comune.

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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Pozzuolo Martesana, in una zona centrale, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è discretamente dotata di servizi commerciali di vario tipo.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è servito dalle linee autobus di superficie Z404, Z405, Z406.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Pozzuolo Martesana delle ferrovie Trenord ed è distante circa 1,5 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un più ampio edificio incastonato nella cortina edilizia di via Pieregrosso. L'edificio è risalente ai primi anni '50, presenta struttura mista con muratura portante, elementi travi e pilastri di calcestruzzo armato e solai latero cementizi e tetto a falde spioventi. Si compone di 4 piani fuori terra, visibili dalla strada, oltre un piano seminterrato, in cui vi sono le cantine, presenta varie scale, corrispondenti ad altrettanti numeri civici, ed è privo di ascensore e di servizio di portineria.

Il fabbricato presenta finiture di tipo economico, ma è ben tenuto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da un appartamento ad uso abitazione, sito al piano terzo, senza ascensore, e si compone di un disimpegno d'ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere ed un ripostiglio al livello. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre/ porte finestre.

Appartamento:

- esposizione: tripla, verso Nord-Ovest, Nord-Est e verso Sud-Est;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno e nella cucina, fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale con qualche segno di abrasione;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera in condizioni buone;
- porta d'accesso: portoncino blindato;
- porte interne: battenti in legno tamburato in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del ripostiglio, in cui vi sono delle porte a soffietto;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni;
- imp. condizionamento: non presente;
- servizio igienico: dotato di lavabo, vaso igienico, doccia e bidet;
- altezza dei locali: circa 2,90.

Cantina: pavimentata con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto rifiniti con intonaco rustico, qualche parete con piastrelle di vari tipi. Altezza circa m 1,65

Condizioni generali del lotto di vendita: discrete.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED non risulta depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti della caldaia.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dalla debitrice esecutata che vi abita.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche svolte presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti debitori esecutati, come comunicato dell'UT 02 Milano con nota del 04-05-2023

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

4.2. Precedenti proprietari

NESSUNO NEL VENTENNIO

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 **07/05/2023**, 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)

- **Pignoramenti**

a)

b)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Sull'immobile oggetto della presente procedura risultano altresì trascritte le seguenti formalità:

a)

b)

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Pieregrosso 38-50 Pozzuolo Martesana, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Amministrazioni Condominiali Alecce-Casella di Leonardo Alecce Via Gioberti, 1/a 20062 Cassano d'Adda - MI, che ha fornito le informazioni che seguono aggiornate al 03/05/2023.

- SPESE ANNO 2020/2021 Euro 542,89;
- SPESE ANNO 2021/2022 Euro 776,83;
- Alla data del 03/05/2023 non vi è alcun debito nei confronti del Condominio;
- Il debito della gestione straordinaria conclusasi al 31.08.2020 è pari ad euro 2.885,04;
- Non esiste un supercondominio;
- Non vi è un Regolamento di Condominio
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: nessuno;
- Formalità o vincoli nei confronti del condominio (es. servitù): nessuna;
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: non presente.

Per completezza si riporta in allegato il Regolamento di Condominio che è stato rinvenuto affisso nell'androne comune.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore comunicava che non vi sono particolari servitù a carico del Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:**

Nell'atto di provenienza il venditore dichiarava che l'immobile fu edificato antecedentemente al 01/09/1967 e che successivamente non subì variazioni volumetriche, statiche, di destinazione d'uso.

A seguito di apposita istanza di accesso agli atti, veniva reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuolo Martesana il seguente titolo edilizio, archiviato sulla piattaforma <https://inpratica.microdisegno.com>:

1. Licenza di Costruzione Pratica edilizia 53/1955 del 15/12/1955;
2. Autorizzazione di abitabilità per Licenza di Costruzione 53/1955 del 28/06/1957.

7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio menzionato costituisce l'atto di fabbrica di un più ampio complesso edilizio in cui ricade anche il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto. Il complesso edilizio è composto da varie tipologie di edifici, individuate con lettere A, B, C, D e schematicamente rappresentate nei documenti di progetto per tipologia di edificio. L'immobile oggetto di valutazione fa parte di uno dei tre edifici di tipologia D, di cui vengono rappresentati il piano tipo ed il piano interrato, oltre ad alcuni alzati di prospetto ed una sezione.

Inoltre, secondo una prassi corrente al tempo, oltre alle tavole di progetto originarie, risultano allegate anche le tavole illustrative di variante.

Nella rappresentazione del piano interrato dell'edificio di tipo D, risulta individuata un'ampia porzione destinata alle cantine degli appartamenti, priva di tramezzi di separazione. La cantina di pertinenza risulta incidente in quell'area, ma è dotata di tavolati di separazione che non sono rappresentati nella planimetria di progetto.

Riguardo all'appartamento sito al piano terzo, sarà valutata la conformità rispetto alla tavola "VARIANTE CASA TIPO D"

Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto, per quanto è stato possibile valutare, considerate le carenti informazioni geometriche riscontrate nelle tavole allegate al titolo edilizio, si rilevano le seguenti criticità:

- a) Diforme esecuzione dei tavolati interni e porte con fusione di due unità con inglobamento anche del disimpegno comune e formazione di un piccolo ripostiglio in quota;
- b) Diforme esecuzione di una piccola finestra alta nel ripostiglio;

- c) Mancanza di una porta di separazione tra il disimpegno di ingresso ed il soggiorno, con determinazione di ambiente unico con rapporti aeranti ed illuminanti insufficienti.

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, né riguardo all'appartamento, né riguardo alla cantina.

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

Le difformità di cui ai punti a) e b), per quanto non in contrasto con le norme igieniche, con le norme del Codice Civile sulle distanze e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, potranno essere ritenute sanabili, almeno parzialmente, mediante una pratica di SCIA a sanatoria, qualora la formazione della piccola finestra alta nel ripostiglio risultasse dotata della doppia conformità, attuale ed all'epoca della sua esecuzione; oppure, con riferimento alle sole opere interne, mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il pagamento della sanzione valutabile in circa € 1.000,00.

La criticità di cui al punto c) costituisce violazione delle norme del Regolamento Locale di Igiene della Lombardia e del Regolamento Edilizio Comunale e, pertanto, non è sanabile e dovrà essere eliminata mediante lavori finalizzati all'adeguamento normativo.

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.

Inoltre, ancora in via cautelativa per il futuro acquirente, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, l'immobile è stato considerato come privo della piccola finestra di cui al punto b) e si è tenuto conto anche del deprezzamento derivante dal costo per la riduzione in pristino con l'eliminazione della piccola finestra suddetta.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale, risalente al 21/12/1957, presenta varie difformità rispetto allo stato dei luoghi e pertanto dovrà essere aggiornata. Nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

L'appartamento è rappresentato nella scheda catastale con la consistenza complessiva corrispondente allo stato attuale, ma con disposizione dei tavolati interni difforme ed, inoltre, non risulta rappresentata la piccola finestra del ripostiglio di cui al punto c) del paragrafo che precede.

Riguardo alla cantina, d'altro canto, nella scheda catastale è rappresentata una cantina dalla sagoma rettangolare allungata, difforme rispetto alla sagoma effettiva della cantina che è stata rinvenuta durante il sopralluogo peritale. Nell'Atto di provenienza è indicato che l'unità è dotata di una cantina di pertinenza, ma non vi è alcuna ulteriore specificazione.

La cantina, nella sua configurazione attuale, sebbene corrisponda all'unione di due cantine del tipo rappresentato nella scheda catastale, presenta unica porta d'accesso ed è utilizzata esclusivamente della debitrice, che ne ha la chiave.

Al riguardo, nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha chiesto maggiori informazioni alla debitrice, la quale comunicava che la configurazione attuale della cantina in suo possesso, effettivamente, deriva da lavori edili fatti eseguire subito dopo l'acquisto dell'appartamento, inquanto il venditore consegnò agli acquirenti due cantine confinanti.

Dalle verifiche che è stato possibile svolgere in loco, risulta verosimile che la configurazione attuale della cantina, effettivamente, sia derivante dalla unione di due locali adiacenti, mediante la rimozione quasi completa del tavolato di separazione tra gli stessi e la probabile chiusura con muratura di una porta di accesso dal corridoio comune delle cantine. Valutando l'evidenza costruttiva, inoltre, si osserva che il pavimento della cantina è rifinito con piastrelle di ceramica anni '80, posate senza soluzione di continuità anche in corrispondenza della porzione del tavolato che fu rimosso tra i due locali attigui. Per quanto è stato possibile rilevare a vista, lo stato dei luoghi risulta congruente con quanto riferito dalla debitrice durante le operazioni peritali.

In conclusione, ancora in via cautelativa per il futuro acquirente, si evidenzia che, nella determinazione del prezzo di vendita del lotto, con riferimento alla cantina di pertinenza dell'unità staggita, è stata considerata la sola porzione della cantina corrispondente alla scheda catastale, considerando forfettariamente anche i possibili costi da sostenere per ricondurre la cantina di pertinenza alla configurazione corrispondente alla rappresentazione riportata nella scheda catastale vigente.

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 ABITAZIONE	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup. omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. Locali principali	72,69	100%	72,69
Superfici di ornamento			
Sup. balcone	4,46	25%	1,11
Superfici di vani accessori e parcheggi			
Sup. cantina di pertinenza all'unità staggita	5,44	20%	1,09
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda <i>(effettivi 82,59 mq)</i>			75 mq

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 2022

Comune: Pozzuolo Martesana (MI)

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1300 / prezzo max. 1600 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,7 / prezzo max. 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	75	€ 1500	€ 112.500
Somma valore complessivo del Lotto				€ 112.500

9.3. 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 LOTTO 01	€ 112 500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 5 625,00
• Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, ivi compresi lavori per eliminazione delle difformità non sanabili. Tutto compreso:	-€ 12 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 3 500,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 1 400,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 89 975,00
arrotondato	€ 90 000,00

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 sembrerebbe che l'immobile sia stato edificato da persona fisica e senza il contributo dello Stato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

E' possibile che la cantina nella configurazione attuale derivi dalla fusione di 2 cantine attigue, di cui non vi è traccia nella documentazione consultata.

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 ed alla esecutata a mezzo PEC al procuratore legale costituito.

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: 16/09/2023

*l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini*