

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM. RI

[REDACTED]

/

[REDACTED]

R.G.E. 1075/2018

GIUDICE: Dott.ssa Simonetta Scirpo
Custode giudiziario: Avv. Maria Cristina Delfino

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano n. 7488 – Consulenti Tribunale Milano n. 10963
Studio via Pisacane 36 - Milano - Tel. 02 2892586 - 3382933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 04/04/2019 l'ill.mo G.E. ha nominato lo scrivente, quale esperto nella procedura esec. in epigrafe **in sostituzione** del precedente esperto nominato. In data 16/04/2019 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria. Alla presente relazione viene allegata il quesito assegnato dal G.E., unitamente alla nomina del custode (ved. all. n. 1).



Bene immobile sito in via Cusago 151 Milano con accesso all'edificio dalla via Torricelli del comune di Settimo Milanese (Milano)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Milano in via Cusago n. 151 Milano, con accesso all'edificio da via Torricelli del comune di Settimo Milanese, piano secondo (terzo fuori terra).

L'immobile è composto da: ingresso diretto su cucina abitabile, camera letto singola, antibagno/disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio in quota nella camera letto ricavato in una porzione del soprastante sottotetto; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina.

L'accesso è avvenuto unitamente al Custode giudiziario, Avv. Delfino, alla presenza dell'esecutato. La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di mq 32,85, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area coperta dell'immobile al 100% della sua superficie reale, l'area del ripostiglio in quota al 20% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Intestazione e identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, comune di Milano:

Intestazione Catastale Attuale:

[REDACTED]
risulta proprietario per l'intera quota di 1/1, come dalla visura storica per immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto (ved. all. 2).

Identificazione catastale dell'immobile come risulta presso il Catasto del comune di Milano:

Fg. 411, Mapp. 89, Sub 725; Cat A/3; classe 4, Z.C. 3, consistenza vani 3; piano 2°, Superf. Catastale mq 33, Rendita € 402,84; via Cusago SNC

Coerenze immobile:

Da Nord in senso orario: Nord parti comuni (vano scala) e altra unità immobiliare, a Est unità immobiliare di altra proprietà, Sud parti comuni (cortile comune), Ovest parti comuni (cortile comune);

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'edificio ove è compreso il bene esecutato è stato edificato nel 1965, come risulta nella dichiarazione e documentazione fornita dall'allora proprietario e depositata nella pratica di "Condono Edilizio" presentata presso il comune di Milano nel 1986; per cui è stata rilasciata "Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie" e relativa "Agibilità/Abitabilità per Concessioni in Sanatoria"; come meglio specificato e documentato al cap. della conformità edilizia-urbanistica-catastale.

L'edificio aveva ottenuto già nel 1965, da parte del comune di Settimo Milanese, Nulla Osta alla Costruzione e relativo Certificato di Abitabilità. L'allora proprietario, riteneva che il lotto di terreno, su cui doveva sorgere l'immobile ad uso abitativo (originaria palazzina a 2 piani fuori



terra), appartenesse al comune di Settimo Milanese. Successivamente si appurò che l'edificio ad uso abitativo insisteva quasi esclusivamente sul territorio del comune di Milano. Da qui la necessità, ai fini della regolarizzazione edilizia, della presentazione della pratica di Condono Edilizio del 1986.

In tempi più recenti, a seguito di pratica edilizia DIA per recupero sottotetto ai fini abitativi, P.G. n. 401830/2004, nella documentazione allegata vi è pure una relazione e 2 estratti di mappa (una catastale e una dell'allora vigente P.R.G.), prodotti dalla parte che ha presentato il titolo edilizio, a supporto dell'appartenenza del lotto di terreno (Mapp. 89 del Fog. 411), su cui giace l'edificio in oggetto, al comune di Milano. Comune presso cui sono state presentate le varie pratiche edilizie riguardanti l'edificio. Si segnala che negli atti della DIA, sopra menzionata, è indicato come indirizzo dell'edificio via "Cusago N. 0", ovvero "SNC".

Al Catasto del comune di Milano, nella Visura Storica per Immobile vigente, il bene pignorato risulta sito in via "Cusago SNC" comune di Milano, invece nella relativa Planimetria catastale vigente, risulta sito in via "Settimo Milanese civ. 13" comune di Milano. Pertanto NON vi è coincidenza d'indirizzo tra la Visura Storica e la Planimetria catastale dell'immobile in oggetto. Peraltro la via e il civico riportati in Planimetria catastale "Via Settimo Milanese civ. 13" del comune di Milano, si trovano ad una certa distanza dalla via Torricelli del comune di Settimo Milanese, dov'è vi è l'accesso allo stabile in oggetto.

Si fa presente che negli atti del "Condono Edilizio" del 1986 la Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie e la relativa Agibilità/Abitabilità rilasciati dal Comune di Milano in data 05/08/2004, risulta come indirizzo dell'edificio condonato "V. Cusago 150/19"; ma si è accertato che l'edificio oggetto del Condono è il medesimo in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Per completezza di informazione, si è accertato durante il sopralluogo che a lato del portone d'ingresso all'edificio, è riportato il n. 151, oltre ad essere presente la targa riportante il nominativo ed indirizzo dell'amministratore dello stabile, come previsto dall'art. 17 comma 5 del Regolamento Edilizio del 1999 allora vigente (art. 79 comma 2 dell'attuale Reg. Ed.), su cui è così scritto: "**Condominio Torricelli 13 via Cusago 151 Milano**" (ved. foto n. 1).

A seguito della ricerca svolta dallo scrivente sul portale "Geoportale.comune.milano.it" utilizzato dall'Ufficio Toponomastica del comune per la rappresentazione dei n. civici assegnati da parte del comune, si è potuto accertare che lo stabile in oggetto ha come n. civico il 151 della via Cusago del comune di Milano (ved. all. n. 3); si precisa che in questa mappa NON compare la via Cusago perché NON è nelle immediate vicinanze all'edificio in oggetto e anche perché il documento è stato ingrandito. Invece compare la via Pertini, che è più vicina in linea d'aria, al civico 151 di via Cusago.

L'edificio in oggetto è una palazzina, originariamente a due piani fuori terra e dopo l'operazione di recupero del sottotetto ai fini abitativi (con relativo innalzamento dell'imposta della falda del tetto) a tre piani fuori terra, avente destinazione residenziale del tipo economico (A/3). L'edificio attualmente si sviluppa maggiormente in senso verticale rispetto all'orizzontale. L'edificio è dotato di piccolo cortile comune sul fronte Ovest e fronte Nord.

La via Cusago è sita all'estrema periferia Ovest di Milano, sul confine con il territorio del comune di Settimo Milanese. L'edificio ove è compreso l'immobile esecutato è inserito in un contesto ove sono prevalentemente presenti edifici che hanno caratteristiche di destinazione d'uso Produttivo/Artigianale, in minor misura, ma comunque presenti, edifici con destinazione Residenziale.

Caratteristiche zona: La zona è dotata di urbanizzazione primaria (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e secondaria, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie per collegamento con altre porzioni della città). Scarsa la presenza nelle immediate vicinanze, di punti commerciali per vendita al dettaglio o della grande distribuzione. La zona ha destinazione prevalente produttivo/artigianale con presenza anche di residenziale nella prima porzione della via Torricelli, mentre è scarsa la presenza di residenziale lungo la via Cusago, che collega la zona ove è sito l'edificio in oggetto al nucleo storico urbano del quartiere Baggio.



Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente produttive/artigianali; sono presenti anche aree destinate campi per coltivazione agricole;

3. STATO DI POSSESSO/GODIMENTO DEL BENE

All'atto del sopralluogo, il bene era nella disponibilità dall'esecutato.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate di Milano 4 per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha inviato all'esperto una dichiarazione ove risulta che NON vi sono in essere contratti di locazione registrati aventi come dante causa l'esecutato (ved. all. n. 4).

Congruità del Canone di Locazione: Non essendoci in essere alcun contratto locativo, lo scrivente NON può esprimersi in merito alla congruità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna;

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimenti urbanistici: Nessuno;

4.1.4 Atti ablativi: Nessuno,

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella certificazione notarile in atti :

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario, iscritta in data 13/04/2006 ai nn. 29429/6130 presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, per un importo complessivo di € 280.000,00 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, dell'immobile in precedenza già identificato catastalmente.

4.2.2. Trascrizioni:

Pignoramento trascritto il 08/06/2018 ai nn. 46155/32334, presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, dell'immobile in precedenza già identificato catastalmente.

5. CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA E CATASTALE

Lo stabile ove è compreso il bene esecutato è stato edificato ante 01/09/1967; con successivo intervento edilizio, in forza di DIA del 2004, per recupero del sottotetto ai fini abitativi

Lo scrivente ha presentato richiesta di visura atti edilizi sia all'Ufficio Condono del comune di Milano e sia all'Ufficio Visure Atti Edilizi del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Milano. Dalle visure atti edilizi sono stati reperiti i seguenti documenti ovvero ricevute le seguenti comunicazioni del comune di irreperibilità atti:

- 1) *"Nulla Osta per nuova costruzione di abitazione e di edificio industriale"*, n. 74/65, rilasciata dal comune di Settimo Milanese in data 31/08/1965, più rilascio di Certificato di Abitabilità in data 21/03/1966, documentazione reperita all'interno della pratica di Condono Edilizio, riportata al punto successivo (ved. all. n. 5)
- 2) Pratica di Condono Edilizio presentata il 27/03/1986 Atti 117215.0/1986 , con rilascio da parte del comune in data 05/08/2004 di *" Concessione in Sanatoria per Opere Edilizie "* e relativa



“Certificazione di Abitabilità-Agibilità per Concessioni in Sanatoria” (ved. all. n. 6). Questa pratica, che è stata messa in visione all’esperto da parte dell’Ufficio Condono Edilizio, ha riguardato l’edificio originario edificato nel 1965;

- 3) DIA del 16/07/1999 Atti 21.053.170/99 + successiva Variante del 19/11/1999 Atti 5.597.176/1999. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all’esperto (ved. all. n. 7); pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione;
- 4) DIA del 25/03/2003 Atti 12.368.176/2003. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all’esperto già in precedenza prodotta nell’allegato n. 7; pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione;
- 5) DIA n. 2779/2004 P.G. 401830000/2004. Questa pratica è stata messa in visione all’esperto e riguarda l’operazione di recupero del sottotetto dell’edificio ai fini abitativi, mediante cui si è realizzato il bene pignorato, unitamente ad altre unità immobiliari (ved. all. n. 8). Si fa presente che all’interno della pratica NON risulta presente il modulo DIA per la presentazione della denuncia d’inizio attività, comprensiva della relazione tecnica; inoltre NON risulta presente la dichiarazione di fine lavori con relativo collaudo finale delle opere.
- 6) Pratica Edilizia del 25/07/2005 Atti 751364/2005. Questa pratica risulta irreperibile come riportato nella comunicazione rilasciata dal comune all’esperto, già in precedenza prodotta nell’allegato n. 7; pertanto lo scrivente NON ne ha potuto prendere visione;

Si precisa che le due comunicazioni inviate dal comune all’esperto, di cui all’allegato n. 7, riguardanti l’irreperibilità atti edilizi di cui ai punti 3, 4, 6 riportano il numero civico di via Cusago impreciso, ma il numero di P.G. degli atti richiesti dallo scrivente è corretto e coincidente con il P.G. degli atti irreperibili.

Sulla base di quanto messo in visione fino ad ora dal comune di Milano e sulla base della documentazione presente negli atti edilizi si osserva quanto segue:

- La pratica di Condono Edilizio, visionata dallo scrivente, è stata approntata, sembrerebbe, a seguito dell’edificazione dello stabile residenziale originario su territorio appartenente al comune di Milano. Si segnala che il comune di Settimo Milanese, aveva rilasciato atti abilitativi edilizi già nel 1965, come in precedenza già esposto. Il Condono Edilizio si è definito mediante rilascio, da parte del comune di Milano, della documentazione già prodotta e allegata in precedenza (Concessione in Sanatoria + Abitabilità/Agibilità).
- La pratica edilizia DIA del 2004 riguarda il recupero del sottotetto dell’edificio originario ai fini abitativi sulla base della L.R. 15/1996; per cui sono state previste nel progetto depositato in comune n. 3 nuove unità abitative. Tale atto edilizio riguarda direttamente il bene pignorato, in quanto fa parte dell’area del sottotetto recuperata ai fini abitativi. Dal raffronto dello stato di fatto con le tavole disegno aggiornate depositate nella pratica edilizia lo scrivente ha accertato le seguenti difformità: la distribuzione interna dell’immobile è totalmente NON coincidente con quanto abilitato con la DIA del 2004. Inoltre si è accertato che la superficie commerciale attuale del bene pignorato è inferiore (mq 7.50 circa) a quella esposta e dichiarata nella DIA del 2004 depositata in comune. Si segnala che in fatto risulta pure la presenza di un ripostiglio in quota, NON previsto in progetto, ma che viene riportato nella descrizione dei locali, nell’atto di compravendita a rogito notaio Maurizio Silocchi, con cui l’esecutato è diventato pieno proprietario del bene.



- Dall'esame della Visura Storica per Immobile catastale risulta che l'immobile attuale deriva da "frazionamento e fusione" catastale eseguito in data 06/02/2006 protocollo n. MI 0068028 in atti del 06/02/2006 (data in cui era proprietaria del bene la dante causa dell'esecutato). Frazionamento e Fusione che hanno generato l'attuale Sub 725.

Si fa presente che per il frazionamento-fusione immobiliare NON è sufficiente la nuova denuncia catastale con presentazione di pratica per frazionamento dell'originaria unità immobiliare. L'operazione di frazionamento/fusione immobiliare comporta necessariamente la presentazione di titolo edilizio abilitativo presso il S.U.E. (Sportello Unico dell'Edilizia) del comune, in quanto da un'unità immobiliare se ne creano due o viceversa da due unità se ne crea una sola.

Le varie difformità accertate che consistono in:

nuova distribuzione interna dei locali dell'immobile, realizzazione del ripostiglio in quota nella camera letto, operazione di frazionamento/fusione di cui è stato oggetto il bene, con conseguente diminuzione della superficie complessiva originaria dell'immobile (S.L.P.). L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare mediante appropriata pratica edilizia in Sanatoria, il cui costo della sanzione da versare al comune, attualmente, è pari a € 1.000,00, oltre ai costi professionali del tecnico che appronterà la pratica comunale; costi che allo stato NON possono essere quantificati a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

Inoltre si è accertato dalla visione dei documenti tecnici presenti nella pratica di Condono Edilizio del 1986 che una micro-porzione del muro d'ambito del fronte Ovest dell'edificio, sembrerebbe insistere sul territorio del comune di Settimo Milanese. Di contro nella DIA del 2004 per recupero del sottotetto ai fini abitativi, la proprietà dello stabile sostiene che l'intero edificio insiste sul territorio del comune di Milano.

L'esperto, ai fini di una migliore comprensione dell'effettiva situazione, ha presentato in data 10/01/2020, a mezzo PEC, Richiesta di Chiarimenti Tecnici al comune di Settimo Milanese (ved. all. n. 9).

Il comune di Settimo Milanese in data 10/02/2020 ha inviato risposta con cui attesta che l'edificio in oggetto, ove è sito il bene pignorato, insiste sul territorio del comune di Milano. Inoltre attesta che la pratica DIA del 2004 per recupero del sottotetto ai fini abitativi, doveva essere presentata al comune di Milano, come in fatto è avvenuto (ved. all. n. 10). Nella risposta sono stati allegati l'Estratto di Mappa catastale del comune di Settimo Milanese, inerente all'area in oggetto e la Tavola del Piano delle Regole n. 05 del vigente PGT.

Per quanto riguarda il Catasto la vigente planimetria catastale è coincidente con lo stato di fatto per la distribuzione degli spazi interni, ma NON lo è per le varie altezze riportate e inoltre l'indirizzo dell'immobile indicato è errato (via "Settimo Milanese 13" che è sita in altro luogo). Pertanto è necessario l'approntamento di una nuova planimetria (DOCFA). Il costo dei diritti di Catasto per il nuovo DOCFA è pari a € 50,00, oltre al costo professionale del tecnico abilitato che eseguirà la pratica d'aggiornamento, che sulla base dei costi professionali medi applicati attualmente, si possono aggirare tra € 750,00/850,00, oltre accessori di legge.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Stato insolvenza rate condominiali

L'immobile pignorato fa parte di un condominio.

L'esperto ha fatto richiesta all'amministratore del condominio dello stato pagamento rate condominiali. L'amm.re ha inviato una dichiarazione ove risulta che alla data della presente relazione, vi sono morosità di rate condominiali (ved. all. n. 11). Più precisamente: € 921,35 per la gestione ordinaria 2018 ed € 520,94 per la gestione ordinaria in corso 2019. Inoltre l'amm.re ha fornito il costo medio annuo della gestione ordinaria è pari a € 671,88. Nella dichiarazione dell'amm.re è segnalato che è stato emesso da parte del Giudice di Pace di Milano decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, notificato all'esecutato con pedissequo atto di precetto. Pertanto vi sono delle spese legali in corso oltre alle già indicate morosità di rate condominiali.



E' stata fornita dall'esecutato copia dell'installazione della caldaia a gas e prima verifica, ma sono documenti molto datati (2008); nulla è stato fornito in merito ai controlli periodici e manutentivi dell'impianto. E' necessario eseguire una verifica dell'impianto da parte dell'eventuale aggiudicatario. Anche per gli altri impianti tecnologici NON è stata fornita alcuna certificazione, pertanto vale la medesima necessità di esecuzione di verifica dello stato manutentivo ed eventuale messa a norma per gli altri impianti (luce, gas, idrico).

Si è accertato che la superficie dell'immobile pignorato in fatto è inferiore a quella dichiarata nelle tavole di disegno presentate in comune per i lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi con DIA del 2004, come già documentato e specificato al cap. 5 della conformità edilizia. In merito alla presenza delle difformità edilizie accertate, il Perito Stimatore rimanda a quanto già esposto al Cap. 5 della conformità edilizia e catastale.

7. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuale proprietario:

[redacted] [redacted]
per la quota di 1/1 di proprietà in forza di atto a rogito notaio dott. [redacted] in Milano, del 27/03/2006 n. rep. 231528/22421 trascritto in data 13/04/2006 ai nn. 29428/16352 (ved. all. n. 12), da potere di [redacted]

Precedenti Proprietari nel ventennio:

A [redacted] gli immobili originari del presente (ex Mapp. 89/709-721 ed ex Mapp. 89/706) erano pervenuti per acquisto con atto del 01/07/2005 notaio [redacted] in Milano, rep. 4406 trascritto il 11/07/2005 ai nn. 51266/28332 da potere della [redacted]

Alla società [redacted] gli immobili erano pervenuti:

- quanto all'ex Mapp. 89/706 (succes. Mapp. 89/721) per acquisto con atto del 27/01/2003 notaio [redacted] in Corbetta, rep. 107819 trascritto il 20/02/2003 ai nn. 16054/11431 da potere di [redacted]
[redacted]
[redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno e [redacted]
[redacted] per la restante q quota di $\frac{2}{4}$ pari a $\frac{1}{2}$.
- quanto all' ex Mapp. 89/709 per acquisto con atto del 05/03/2003 a rogito notaio [redacted] in Corbetta rep. 108037 , trascritto 01/04/2003 ai nn. 31964/22443 da potere di [redacted]
[redacted]

A [redacted] per $\frac{1}{4}$, [redacted] per $\frac{1}{4}$ e [redacted] per $\frac{2}{4}$, l'immobile Mapp. 89/706 era avvenuto per acquisto con atto del 28/09/2000 notaio [redacted] in Milano, rep. 89161, trascritto il 05/10/2000 ai nn. 48744/32511 da potere di [redacted]
[redacted]

A [redacted] l'immobile Mapp. 89/702 era pervenuto, in regime di separazione dei beni, per acquisto con atto del 12/07/1999 notaio [redacted] in Milano rep. 50590 trascritto il 23/07/1999, ai nn. 40611/27326 da potere di [redacted]
[redacted]
[redacted] proprietari della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno.



A [redacted] l'immobile era pervenuto per successione in morte di [redacted] non trascritta la cui accettazione tacita è stata trascritta il 30/03/1999 ai nn. 14794/9928;

8. ATTI ABILITATIVI EDILIZI

Atti Abilitativi Edilizi:

Si rimanda al cap. 5 della conformità edilizia-catastale ove sono riportati gli atti edilizi che hanno interessato l'edificio ove è ubicato il bene pignorato; alcuni sono stati messi in visione all'esperto, altri risultano irreperibili, come dichiarato dal comune. Comunque è stato possibile visionare, la pratica di Condono Edilizio riguardante l'edificio originario e la DIA presentata per recupero del sottotetto ai fini abitativi, mediante cui è stato realizzato l'immobile pignorato unitamente ad altre unità immobiliari site allo stesso piano.

Difformità Edilizie – catastali:

Si rimanda al cap. 5 dove sono descritte le difformità edilizie accertate e la modalità per sanarle; oltre all'approntamento di nuova planimetria catastale (DOCFA) per migliore identificazione dei luoghi.

Descrizione immobile esecutato

9 DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile è composto da: ingresso diretto su cucina abitabile, camera letto singola, antibagno/disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio in quota nella camera letto ricavato in una porzione del soprastante sottotetto; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina.

La superficie dell'immobile presa in esame è la superficie commerciale, che risulta essere di mq 32,85, compreso l'area su cui insistono i muri al 100% se di proprietà ed al 50% comuni con altra proprietà. La complessiva superficie commerciale viene calcolata mediante la superficie ponderata e cioè: l'area coperta dell'immobile al 100% della sua superficie reale, l'area del ripostiglio in quota al 20% della sua superficie reale;

La superficie della quota di comproprietà degli spazi comuni condominiali viene stimata al 2% della superficie ponderata dell'immobile.

Intestazione e identificazione del bene esecutato come risulta dall'Agenzia del Territorio (Catasto), Ufficio provinciale di Milano, comune di Milano:

Intestazione Catastale Attuale:

[redacted] risulta proprietario per l'intera quota di 1/1, come dalla visura storica per immobile, allegata alla presente, con relativa planimetria ed estratto mappa, il tutto reperito dall'esperto.

Identificazione catastale dell'immobile:

Fg. 411, Mapp. 89, Sub 725; Cat A/3; classe 4, Z.C. 3, consistenza vani 3; piano 2°, Superf. Catastale mq 33, Rendita € 402,84;

Coerenze immobile:

Da Nord in senso orario: Nord parti comuni (vano scala) e altra unità immobiliare, a Est unità immobiliare di altra proprietà, Sud parti comuni (cortile comune), Ovest parti comuni (cortile comune);

L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.



Unità Immobiliare di cui al F. 411 Mapp. 89 Sub 725

Piano unità Imm.re pignorata	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizioni	Condizioni
Piano secondo (terzo fuori terra)	mq 31,68	1	mq 31,68	Sud e Ovest	MEDIOCRI
Vano ripostiglio in quota	mq 2,64	20%	mq 0,53		
Totale Superficie			mq 32,21		
Parti Comuni Condom. in % sulla Superf. Commer. di mq 32,21		2%	mq 0,64		
TOTALE Superficie Commerciale			Mq 32,85		

Caratteristiche generali dello stabile ove è compreso il bene esecutato:
(ved. foto 2, 3, 4, 5, 6, 7,8):

Edificio: E' composto da unico corpo di fabbrica che si sviluppa prevalentemente in senso verticale, con n. 2 piani (3 piani fuori terra);

Fondazioni: Non è stato possibile accertare, si presume su plinti di fondazione;

Struttura portante: Telaio in cemento armato (travi e pilastri);

Solai: In latero- cemento con gettata di calcestruzzo in opera + armatura;

Muratura tamponamento: Doppia muratura a cassa vuota, come in uso all'epoca, per l'edificio originario; per il piano sottotetto recuperato in tempi successivi ai fini abitativi, si presume doppia muratura con coibentazione, come era già previsto dalle normative ai tempi dell'opera di recupero;

Copertura: Dopo recupero del piano sottotetto ai fini abitativi, la copertura è a falde (modesta pendenza) e manto di copertura con tegole tipo "marsigliesi";

Rivestimento facciate: Zoccolo in intonaco strollato per h m. 1,00 circa, il resto altezza in intonaco per esterni color giallo/beige;

Rifiniture dello stabile: Tipo economico;

Accesso pedonale edificio: Portone su strada è ad un battente con telaio in legno e finestratura per la parte superiore, pannello cieco in legno per la parte inferiore;

Recinzione : Assente; i muri d'ambito degli edifici confinanti delimitano il perimetro del piccolo cortile condominiale per i lati Nord e Sud;

Impianto citofonico: Assente;

Ascensore: Assente, l'immobile pignorato è sito al piano secondo (terzo fuori terra);

Androne: E' di superficie ridotta, ha il pavimento lastre di marmo "Botticino", pareti rifinite a intonaco civile con pitturazione bianca;

Vano scala: Scale a rampe parallele, rivestite in marmo "Botticino", pareti medesima rifinitura delle pareti androne;

Cortile/giardino: E' presente un cortile asfaltato, fronte facciata principale ad Ovest che continua lungo il fronte Nord facciata laterale Nord; parte del cortile è adibito a posteggio moto ed è anche presente il contenitore in ferro dei contatori gas delle varie unità immobiliari dell'edificio; è altresì presente una piccola porzione di cortile, stratta e lunga, sul fronte Sud che conduce al fronte Est dell'edificio;

Impianto citofonico: Assente;

Servizio Portierato: Assente;

L'edificio si presenta in mediocre stato d'uso

Descrizione immobile pignorato:

(ved. foto 9, 10, 11, 12, 13, 14,15,16,17,18)

Distribuzione interna: Ingresso diretto su cucina abitabile, camera letto singola (NON raggiunge la superficie necessaria prevista dal Regolamento Edilizio del comune per poter essere considerata



camera letto doppia), antibagno/disimpegno, bagno finestrato e ripostiglio in quota nella camera letto ricavato in una porzione del soprastante sottotetto; l'immobile è privo della pertinenza vano cantina;

Portoncino accesso: E' del tipo blindato, con chiusura di sicurezza;

Infissi interni: Due sono in legno del tipo scorrevole a scomparsa infra-muro, verniciati color noce chiaro; la terza porta, quella del bagno è del tipo a soffietto in pvc color scuro;

Infissi esterni: Telaio in alluminio con vetro-camera, con persiane in alluminio e dotate zanzariere, si è accertato che un vetro della finestra della camera letto è lesionato;

Tramezzi: Mattoni forati cm 8+ intonaco a civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10/12 circa;

Soffitti: Parte sono in legno con travi a vista e parte a stabilitura rifiniti con mani di tinteggiatura,

Rivestimento bagno: Piastrelle in ceramica cm. 20 x 25 fino ad un'altezza di m. 2,00 circa, il resto dell'altezza è rifinito ad intonaco civile con pittura color bianco;

Rivestimento cucina: Solo per la porzione di parete attrezzata tra le basi e i pensili, piastrelle in ceramica cm. 20 x 20 color grigio; E' presente il foro per areazione di locale con presenza di fiamme libere;

Pavimenti: Tutti i locali hanno il medesimo tipo di pavimentazione, in piastrelle di ceramica cm 30 x 30 color grigio;

Impianto elettrico: E' su due vie con quadretto elettrico e interruttori magnetotermici + differenziale; l'impianto è sottotraccia, placche e frutti ditta Bticino.

L'esecutato **NON** è stato in grado di fornire la certificazione dell'impianto, pertanto in assenza della certificazione, lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto, compreso l'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra" e suo collegamento all'impianto di "messa a terra" condominiale; all'atto del sopralluogo la fornitura elettrica era attiva;

Impianto Idrico: Impianto sottotraccia, acqua calda per bagno e cucina mediante caldaia a gas installata nell'antibagno.

Lo scrivente **NON** può esprimersi in merito alla conformità o meno dell'impianto idrico in quanto l'esecutato **NON** è stato in grado di produrre alcun tipo di certificazione dell'impianto; il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia con una parete in metacrilato e una parete presenza con tenda; sono presenti attacchi per adduzione e scarico acqua lavatrice nell'antibagno;

Impianto riscaldamento: E' di tipo autonomo con caldaia a gas installata nell'antibagno. All'atto del sopralluogo la fornitura gas era attiva;

Certificazioni impianti: Il debitore ha fornito copia del libretto d'impianto della caldaia a gas per riscaldamento autonomo, comprensivo della prima verifica del 2008, ma **NON** le successive manutenzioni e controlli periodici compreso la prova fumi (ved all. 13). Pertanto va eseguita dall'eventuale aggiudicatario verifica della funzionalità e conformità dell'impianto. Nessun tipo di certificazione degli altri impianti tecnologici è stata fornita allo scrivente da parte del debitore;

ACE/APE: Risulta eseguita l'APE nel 2015, l'esperto ne ha reperito copia (ved. all. n. 14);

Impianto condizionamento: Presente con split installato nella cucina abitabile;

Impianto antifurto: Assente;

Citofono: Assente, il condominio è privo dell'impianto citofonico;

Esposizione immobile: Doppia esposizione e affaccio a Sud su altra proprietà e a Ovest su cortile antistante l'edificio;

Altezza libera locali: Altezza libera minima locale cucina abitabile m. 2,85 sotto trave a vista in legno, camera letto altezza libera minima m. 2,45 sotto trave a vista in legno, altezza libera bagno m.2,80 circa.

L'immobile si presenta in mediocre stato d'uso, si è accertata la presenza di macchie di muffe sul muro d'ambito di Sud-Ovest della camera letto. In considerazione che è stato fornito all'esperto, da parte dell'esecutato, solo il libretto di impianto della caldaia a gas per il riscaldamento, con relativa prima verifica d'installazione del 2008, e nessuna relazione di



periodica manutenzione, oltre a NON essere stata fornita nessuna certificazione degli altri impianti tecnologici, si ritiene opportuno tecnicamente che l'eventuale aggiudicatario faccia eseguire una verifica dello stato manutentivo della caldaia a gas (compreso prova fumi) e degli altri impianti tecnologici, con eventuale loro adeguamento alle normative vigenti.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto l'esperienza dello scrivente, considerando i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) e i fattori estrinseci (posizionamento, esposizione e orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

9.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio del Catasto di Milano;
- * Ufficio S.U.E. del comune di Milano per la verifica della conformità edilizia, Ufficio Condono Edilizio per pratica presentata nel 1986 e Ufficio Edilizia Privata comune di Settimo Milanese;
- * Agenzie immobiliari del luogo e pubblicazioni del settore di compravendita immobiliare;
- * esperienza del perito stimatore.

9.3 STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima va tenuto presente: l'immobile è sito in zona di estrema periferia Ovest di Milano, sul confine con il territorio del comune di Settimo Milanese (l'unico accesso all'edificio avviene dalla via Torricelli del comune di Settimo Milanese). La zona ha presenza prevalente di insediamenti produttivi/artigianali, in minor misura residenziali; scarsa la presenza di negozi per vendita al dettaglio e della grande distribuzione (la zona più vicina fornita di punti vendita è il nucleo urbano storico di Baggio). L'edificio ove è compreso il bene esecutato, allo stato, si presenta in mediocre stato d'uso, anche l'immobile pignorato si presenta in mediocre stato d'uso. Il bene in oggetto è sito al piano secondo (terzo fuori terra) di un edificio a tre piani (fuori terra); l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di opere per il recupero ai fini abitativi dell'originario piano sottotetto. Lo stabile è privo di ascensore. E' stata fornita dall'esecutato copia dell'installazione della caldaia a gas e prima verifica, ma sono documenti molto datati (2008); nulla è stato fornito in merito ai controlli periodici e manutentivi dell'impianto. E' necessario eseguire una verifica dell'impianto da parte dell'eventuale aggiudicatario. Anche per gli altri impianti tecnologici NON è stata fornita alcuna certificazione, pertanto vale la medesima necessità di verifica, da parte dell'eventuale aggiudicatario, dello stato manutentivo ed eventuale messa a norma per gli altri impianti (luce, gas, idrico).

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare le difformità accertate nell'immobile mediante pratica edilizia in sanatoria + aggiornamento catastale, come già specificato al cap. 5 della conformità edilizia. Si è accertato che la superficie dell'immobile pignorato in fatto è inferiore a quella dichiarata nelle tavole di disegno presentate in comune per i lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi con DIA del 2004, come già documentato e specificato al cap. 5 della conformità edilizia.

Unità Immobiliare: F. 411 Mapp. 89 Sub 725

Si ritiene congruo, per quanto accertato e sopra esposto, stimare il prezzo unitario € 1.500,00/mq come immobile libero, in quanto è nella disponibilità dell'esecutato;

Il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile:

mq 32,85 x € 1.500,00 /mq = € 49.275,00



Stima del più probabile valore commerciale del bene da libero è pari a € 49.275,00 che si arrotonda a € 49.000,00;

Adeguamento e correzione della stima come previsto nel quesito

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali altri oneri gravanti sul bene, non espressamente considerati dal perito, il tutto come indicato nel quesito assegnato, per costi pratica edilizia in sanatoria e costi aggiornamento Catasto;

5% di € 49.000,00= € 2.450,00;

€ 49.000,00 meno € 2.450,00 = € 46.550,00 ;

La stima del bene libero, dedotto l'adeguamento richiesto in quesito, è pari a € 46.550,00 che si arrotonda a € 46.500,00;

STIMA DELL'IMMOBILE LIBERO PER LA BASE D'ASTA GIA' DEDOTTO L'ADEGUAMENTO SOPRA ESPOSTO: € 46.500,00 per arrotondamento;

Milano, 12/02/2020

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile

N. 18 Foto

Allegato n. 1 Nomina/Quesito del perito estimatore;

Allegato n. 2 Visura storica immobile + planimetria catastale + estratto di mappa;

Allegato n. 3 Mappa dei numeri civici del comune di Milano - Ufficio Toponomastica;

Allegato n. 4 Dichiarazione dell'Agenzia Entrate di assenza contratti registrati;

Allegato n. 5 "Nulla Osta" per nuova costruzione + Abitabilità rilasciati dal comune di Settimo Milanese nel 1965;

Allegato n. 6 Pratica Condono Edilizio comune di Milano;

Allegato n. 7 Lettere comune Milano di irreperibilità atti edilizi del 1999, 2003, 2005;

Allegato n. 8 Pratica edilizia DIA del 2004 comune Milano;

Allegato n. 9 Richiesta chiarimenti tecnici al comune di Settimo Milanese;

Allegato n. 10 Risposta del comune di Settimo Milanese;

Allegato n. 11 Morosità rate condominiali;

Allegato n. 12 Titolo di Provenienza;

Allegato n. 13 Libretto impianto caldaia a Gas;

Allegato n. 14 APE eseguita nel 2015;

Allegato n. 15 Istanza di liquidazione;



ATTESTAZIONE INVIO COPIA RELAZIONE DI STIMA ALLE PARTI

L'esperto attesta l'invio della copia della relazione di stima al creditore procedente, al custode del bene e all'esecutato.

