

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 2580/16

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN BOLLATE (MI) VICOLO DONISELLI n. 2

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503
Via Paladini n. 5 - 20133 Milano
Telefono 02/6693402
e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Esperto: Geom. Michele Berardini



INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobile pignorato e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria del bene (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobile e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Bollate (MI) vicolo Doniselli n. 2: abitazione al piano terreno

N.C.E.U. Foglio 40 mappale 77 subalterno 21

diritto: intera proprietà

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 30.000,00 / €. 28.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Bollate (MI)
vicolo Doniselli n. 2 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Simona Caterbi in data 6/10/2020 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 9/10/2020.

Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto in data 3/9/2021.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso l'immobile oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTI DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data [REDACTED]

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

intera proprietà: in comune di Bollate (MI) vicolo Doniselli n. 2:

unità immobiliare al piano terreno, censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 40 mappale 77 subalterno 21 cat. A/4 cl. 4 vani 1,5

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Bollate (MI) vicolo Doniselli n. 2, unità immobiliare ad uso abitazione al piano terreno composta da un locale oltre servizio.

Coerenze da est in senso orario: vano scala comune, altra proprietà al mappale 78, cavedio comune, altra unità, cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **35,00**



Identificato in catasto N.C.E.U. come segue:**infestazione:**

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

censimento:

Foglio 40 – mappale 77 – subalterno 21 – vicolo Doniselli n. 2 – piano T – categoria A/4 – classe 4 – vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 42 / totale escluse aree scoperte mq. 42 – rendita €. 85,22 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 22/6/1988 prot. 43354).

Osservazioni

La superficie indicata nel censimento catastale è maggiore rispetto alla realtà, poiché la planimetria catastale riporta dimensioni imprecise rispetto alla reale superficie che figura anche nella tavola progettuale allegata alla pratica edilizia indicata al capitolo 7 (vedi capitolo 2.3 con calcolo superficie commerciale nonché planimetria stato di fatto).
Relativamente alla destinazione d'uso, ed anche per la dizione "cavedio comune" nelle coerenze, vedi osservazioni capitolo 4.3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata**

In comune di Bollate (MI) vicolo Doniselli n. 2.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Bollate, località sita a nord di Milano lungo la strada provinciale n. 233 denominata "Varesina".

Il vicolo Doniselli, a fondo cieco, si trova nel centro paese ed il fabbricato al civico 2 è posto in angolo con la via Madonna Speranza.

Caratteristiche

Il fabbricato risulta essere una vecchia casa di ringhiera, edificata verosimilmente nei primi decenni del Novecento, che si eleva per un massimo di tre piani fuori terra oltre sottotetto e piccola porzione cantinata. Al piano terreno risulta una attività commerciale con vetrine verso la via Madonna Speranza.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile con zoccolatura in pietra; verso corte prospettano i classici ballatoi comuni con ringhiera in profilato di ferro; il tetto a falde inclinate, con struttura in legno, ha copertura in tegole.

Dal vicolo Doniselli, tramite androne chiuso da portone in legno a due battenti con inserita portina, si accede al cortile comune interno. Androne e cortile sono pavimentati in cemento.

Dalla corte si accede alle unità immobiliari al piano terreno ed all'unico corpo scala dell'edificio, con sbarchi sui ballatoi ai piani superiori che permettono l'accesso alle altre unità immobiliari. Il vano scala presenta: pareti tinteggiate; scala con pedate e alzate in granito; ringhiera in profilato di ferro.

L'edificio è sprovvisto di impianto ascensore e dotato di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in scarse condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: si.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

L'abitazione è posta al piano terreno ed ha accesso diretto dalla corte comune, sulla quale prospetta principalmente con anche due finestre. Una terza finestra, attualmente chiusa internamente con muratura, è attestata sul cavedio (vedi osservazioni cap. 4.3.). Si compone di un unico locale con zona cucina a vista oltre bagno cieco, quest'ultimo attualmente mancante del necessario antibagno da ripristinare.



Una parte del locale risulta soppalcata con struttura in ferro e legno, la quale però dovrà essere smantellata unitamente alla scaletta che la raggiunge.

Il locale è pavimentato in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate nonché in alcune zone parzialmente rivestite con piastrelle o legno.

Il bagno presenta pavimento in ceramica e pareti parzialmente rivestite con lo stesso materiale oltre parte tinteggiata.

In tale bagno, cieco e dotato di impianto di areazione forzata, sono in opera: doccia, lavandino, bidet e w.c.

L'unica porta interna è in legno a battente.

I serramenti esterni sono in ferro e vetrocamera privi di elementi oscuranti e protetti da inferriate antintrusione in profilato di ferro. La porta d'ingresso è in legno a due battenti.

La finestra attestata sul cavedio, presenta nella sua muratura di chiusura interna due griglie di areazione collegate a retrostanti tubazioni esterne attraversanti la parte vetrata del serramento e l'inferriata antintrusione per dirigersi verso l'alto del cavedio, dopo aver anche attraversato la copertura a tettoia di quest'ultimo al piano terreno. I vetri di detta finestra e l'inferriata risultano rotti causa installazione di tali tubazioni.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori e la caldaia è posizionata nella zona in cui è attrezzata la cucina.

L'altezza dell'abitazione è pari a circa m. 2,75.

Si rilevano danni sulle murature provocati probabilmente da umidità, per quanto non è dato sapere cause certe e se attualmente ancora in essere, così come non è noto se sotto il pavimento dell'abitazione vi sia o meno vespaio.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	21	abitazione	T	35,30	100%	35,30
Totale superficie commerciale circa mq.						35,30
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.						35,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta abitato dai proprietari e loro familiari.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sui nominativi dei proprietari, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allega certificato anagrafico.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno



4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 1/12/2020)**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria: a favore [redacted]
[redacted]
[redacted] contro [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
[redacted] Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted]
[redacted] Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna**4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale****4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:**

Rispetto allo stato indicato nella pratica edilizia del 1987 (indicata al capitolo 7) si rilevano le seguenti difformità: demolizione del necessario antibagno che pertanto risulta da ripristinare; formazione di soppalco s.p.p. irregolare e pertanto da smantellare unitamente alla scaletta; chiusura con muratura interna della finestra verso il cavedio, con serramento ancora esistente, ed installazione di prese d'aria e relative tubazioni verticali nel cavedio; le finestre, tra chiusura di una e dimensioni minori rispetto a come indicate nella pratica edilizia, comportano la mancanza di adeguati rapporti aeroilluminanti R.A.I. da ristabilire (vedi osservazioni successive).

Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Bollate adeguata pratica edilizia a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, quest'ultimo comunque da modificare (vedi anche osservazioni capitolo 1).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 10.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

Osservazioni

Poichè il Comune non ha reperito gli atti di fabbrica dell'epoca relativi alla costruzione dell'edificio, non vi è stato modo di accertare urbanisticamente l'originaria destinazione d'uso autorizzata dell'unità in oggetto, pertanto si evidenzia che la sua destinazione abitativa, oltre ad essere indicata negli atti di provenienza, è desunta dall'unica pratica edilizia del 1987, che il Comune ha reperito nonché accettato (indicata al capitolo 7). Premesso altresì che il cavedio confinante in lato ovest negli atti di provenienza ed in altra documentazione tecnica, è indicato come parte comune piuttosto che semplicemente come cavedio, si evidenzia che quest'ultimo risulta interamente coperto al piano terreno con tettoia.

L'amministrazione condominiale ha dichiarato che il Condominio non ha un proprio regolamento, atto a identificare le parti comuni unitamente ai titoli di proprietà, fornendo invece tabelle millesimali nelle quale il cavedio coperto da tettoia è considerato parte dell'unità confinante di terzi che di fatto lo utilizza poiché comunicante.



Il ripristino della finestra dell'abitazione, come indicata nella pratica edilizia ed attestata sul cavedio, vista la situazione di quest'ultimo sia per utilizzo che strutturale, potrebbe generare problematiche condominiali nonché edilizie/urbanistiche per l'unità in oggetto. Alla luce di quanto detto per la suddetta finestra e considerato anche le altre due finestre con dimensioni minori rispetto a come indicate nella pratica edilizia, si potrebbe sostituire la porta d'ingresso con adeguata portafinestra al fine di rispettare i R.A.I..

La successiva valutazione a corpo, per quanto possibile, tiene conto prudenzialmente di tutte queste situazioni che potrebbero avere risvolti non valutabili in questa sede, anche in termini di costi che potrebbero derivarne a carico dei futuri aggiudicatari. Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 10/9/2021 dichiarazione con allegati da cui risulta a tale data quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 7.702,28
- Importo scoperto ultimo biennio esercizi 2020 e 2021: circa €. **1.500,00** (composto per esercizio 2020 a consuntivo €. 650,00 + per esercizio 2021 a preventivo €. 850,00 salvo conguaglio)
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali, con riferimento ultimo esercizio 2021: circa €. 850,00
- spese straordinarie: nessuna
- millesimi di proprietà: 26,59/1.000,00

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative all'anno in corso e precedente.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale. **N.B.** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c. nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: l'immobile pignorato risulta intestato a

██
██
██
██

in base al seguente atto:

- compravendita in data ██████████ notaio ██████████ rep. ██████████
trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il ██████████ ai n.ri ██████████ per
acquisto da ██████████

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto gli acquirenti dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Osservazioni

Nella suddetta compravendita la parte della regolarità urbanistica è incompleta poiché non è stata indicata la pratica edilizia del 1987 (indicata al capitolo 7), che tratta l'unità immobiliare in oggetto, così come anche nella compravendita precedente del 1997, mentre invece tale pratica edilizia risulta indicata nella compravendita del 1988 (come risulta anche nella relativa nota di trascrizione qui allegata).



6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

6.2.1. [redacted] (intera proprietà), in forza compravendita [redacted] notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il [redacted] ai n.ri [redacted] per acquisto da [redacted]

6.2.2. [redacted] (intera proprietà), in forza compravendita in data [redacted] notaio [redacted] rep. [redacted] trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il [redacted] ai n.ri [redacted] per acquisto da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito delle ricerche eseguite presso il Comune di Bollate si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto è stato edificato precedentemente al 1/9/1967.

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità hanno avuto esito negativo.

Successivamente per l'abitazione in oggetto risulta la seguente pratica edilizia:

- comunicazione ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85 presentata in Comune 1/6/1987 al n. 11464 di protocollo (p.e. n. 266/87), per opere interne

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e della porzione immobiliare oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** dell'immobile pignorato nel suo stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	abitazione	35,00	€ 30.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolute relative all'anno in corso e precedente (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



riduzione del valore del 5% per
assenza di garanzie per vizi: - € 1.500,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.) già dedotte

spese condominiali insolute relative
all'anno in corso e precedente a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.): già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	abitazione	€ 30.000,00	€ 28.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati

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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

XX

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 4 Ottobre 2021

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – pratica edilizia del 1987
- all. 7 – compravendita 2003 e nota di trascrizione
- all. 8 – nota trascrizione compravendita 1997
- all. 9 – nota trascrizione compravendita 1988
- all. 10 – certificato anagrafico
- all. 11 – corrispondenza
- all. 12 – situazione condominiale con allegati A-B-C-D
- all. 13 – situazione condominiale allegato E tabelle millesimali
- all. 14 – inquadramento di zona

