

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1484/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Bollate (MI) via Monfalcone, 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bollate (MI) via Monfalcone, 5

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 45, particella 330, subalterno 19

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero utilizzato dagli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 70.000,00

da occupato: € 55.000,00

LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bollate (MI) via Monfalcone n. 5 unità immobiliare ad uso residenziale posta al quarto ed ultimo piano di circa 72 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, un bagno, due piccoli balconi e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
stato civile: coniugato con il comproprietario ed esecutato [REDACTED]
[REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;
- [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED]
stato civile: coniugato con il comproprietario ed esecutato [REDACTED]
[REDACTED] come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/2;

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Vanzago come segue: (all. 1)

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 45 part. 330 sub. 19**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 361,52

Indirizzo: via Monfalcone, 5 Bollate (MI)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 20/03/1962, prot. n. 209

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: cortile comune;

EST: via Monfalcone;

SUD: altra unità e via S. Pellico;

OVEST: altra proprietà e scale comuni.

Della cantina:

NORD: corridoio comune;

EST: altra cantina;

SUD: terrapieno su via S. Pellico;

OVEST: altra cantina.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bollate (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

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: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 9)

Unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posta al quarto ed ultimo piano di un uno stabile privo di ascensore edificato negli anni '60.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco civile tinteggiato con cappotto da 5 cm;
- accesso: condominiale da portone in ferro;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: assente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 9)

Abitazione di circa 72 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, un bagno, due piccoli balconi e un ripostiglio. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e su angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;

- infissi esterni: in alluminio non a taglio termico con doppiopetro;
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con radiatori, caldaia a gas tipo turbo;
- acqua calda sanitaria: autonoma con caldaietta combinata al riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: split presente in camera matrimoniale;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet doccia (attacchi per lavatrice nel ripostiglio);
- altezza dei locali: strutturale 2,70 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è ben mantenuto. Le finiture sono di recente installazione.

2.4. Breve descrizione della zona

Lo stabile in cui è presente l'immobile staggito è situato in un ambito periferico del comune di Bollate, caratterizzato da immobili a destinazione residenziale con una densità abitativa media. La zona non presenta elementi di rilievo utili da essere menzionati.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Lo stabile è dotato di Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. datato 15 ottobre 1961. Pratica depositata in Prefettura in data 20 novembre 1961 prot. 2129.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/03/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è regolarmente utilizzato come abitazione dagli esecutati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████ nata in ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ -
proprietà per la quota di 1/2 **dal 24/01/2007**;

██████████ nato in ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████
- proprietà per la quota di 1/2 **dal 24/01/2007**;

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli in data 24/01/2007 rep nn. 165629/31955 trascritto a Milano 2 in data 31/01/2007 ai nn. 14810/7630.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████
- proprietà per la quota di 1/2

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ -
proprietà per la quota di 1/2

Ante ventennio al 24/01/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Guidonono Cavalchini Gian Paolo in data 14/10/1976 rep nn. 364234/11011 trascritto a Milano 2 in data 09/11/1976 ai nn. 43098/35534.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 04/02/2022 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 04/03/2022 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 31/01/2007 ai nn. 14811/3599 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 24/01/2007 rep. 165630/31956

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 362.000,00 di cui € 181.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

Ipoteca legale iscritta il 23/09/2008 ai nn. 135941/29001 derivante da atto amministrativo di EQUITALIA ESATRI S.P.A. in data 17/09/2008 rep. 5166/68

a favore EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 09816500152

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 37.338,68 di cui € 18.669,34 di capitale

Grava sulla quota di proprietà indivisa di ½ dell'esecutato [REDACTED].

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 16/12/2021 rep. 23150 trascritto il 03/02/2022 ai nn. 11753/8043 contro [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Monfalcone, 5 in Bollate (MI) è amministrato dalla società AMMINISTRAZIONE STABILI di Patrizia Renna con sede in Bollate p.zza della Resistenza, 13 bis che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6-7)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 58,90/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: € 1.250,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: in regola con il condominio al momento della perizia

Spese straordinarie già deliberate: nessuna.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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 insolute 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Nello stabile per raggiungere il piano quarto in cui giace l'immobile staggito è necessario impegnare le scale. Lo stabile non è dotato di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bollate (MI) in via Monfalcone 5 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):

A seguito della richiesta di accesso atti il Comune di Bollate sono state ebite le seguenti pratiche afferenti allo stabile in cui è inserito l'immobile, pratiche afferenti all'unità immobiliare stag-gita non sono presenti.

- **Pratica 229/60** Licenza di Costruzione del 27 luglio 1960: costruzione stabile
- **Pratica 308B/85** Autorizzazione Edilizia del 18 settembre 1985: rimozione eternit in copertura;
- **Pratica 99/08** DIA del 30 luglio 2008: realizzazione di cappotto esterno

L'unica pratica a cui fare riferimento per la conformità edilizia è quella del 1960.

7.2. Conformità edilizia:

Dalla visione delle planimetrie in atti risultano difformità sia esterne che interne.

DIFFORMITA' ESTERNE

Sulla facciata a NORD la parete è rettilinea e non presenta la risega che sborda di circa 70 cm. Il balcone lato sud, quello prospiciente via S. Pellico ha dimensioni più ampie rispetto a quello rilevato all'atto del sopralluogo.

DIFFORMITA' INTERNE

La disposizione interna è stata modificata rispetto agli atti di fabbrica originali. E' stata tolta la parete di separazione del soggiorno dal corridoio di ingresso, è stato ampliato il soggiorno a scapito della camera ed è stato spostato l'angolo cottura in soggiorno. Tra soggiorno e bagno non è stato realizzato un disimpegno.

Per la sanatoria delle difformità esterne la possibilità di attuazione va valutata in un ambito più ampio di quello dell'appartamento ma a livello condominiale. Per poter sanare le opere sarà necessaria la presentazione, da parte del Condominio, di una pratica di SCIA in Sanatoria ex art. 22 del DPR 380/2001.

La sanatoria riguarderà la bonifica di volumi di slp (superficie lorda di pavimento) non realizzati e di snr (superfici non residenziali) anch'essa in riduzione. Malgrado vi siano superfici in meno è possibile che con la doppia verifica (all'epoca degli abusi, ed attuale) possa essere non attuabile. In tal caso sarà necessaria la fiscalizzazione degli abusi in quanto non ripristinabili.

Tali verifiche sono molto complesse e richiedono il coinvolgimento del Condominio, il rilievo della superficie fondiaria dello stabile e la verifica degli indici urbanistici afferenti alla zona in cui si insedia l'immobile ovvero B2 "residenziale a media densità".

Tale attività esula dalle competenze dello scrivente, tuttavia è possibile quantificare il costo di ripristino dell'abuso per un valore puramente indicativo, che tra spese tecniche e sanzioni per la sanatoria o fiscalizzazione, è attestabile proquota nel condominio di **3.000 €**.

Il dettaglio delle superfici esterne da sanare è rappresentato all'allegato 8.

L'attuale distribuzione interna NON è sanabile. A livello distributivo è stato rilevato il bagno direttamente collegato con il soggiorno in spregio ai regolamenti di igiene vigenti. E' necessario realizzare una separazione che consente di creare un antibagno da filtro alla zona giorno. Inoltre è necessario ampliare la porta del bagno ad una larghezza di 80 cm in conformità al regolamento sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Di maggior impatto è invece la non conformità del soggiorno: con l'ampliamento il soggiorno ha raggiunto una estensione di circa 25 mq. Tale spazio è "aeroilluminato" da un'unica finestra

di dimensioni 1,1x2,35 mq. Tale finestratura, secondo il Regolamento Locale di Igiene può illuminare al massimo circa 15 mq. Pertanto in soggiorno non sono verificati i dovuti RAI (Rapporti Aero-illuminanti).

La sanabilità dell'U.I. dovrà passare attraverso un preventivo intervento edilizio di nuova distribuzione interna che sia compatibile con i regolamenti edilizi vigenti. Tale pratica è attuabile con una CILA "tardiva" con opere di ripristino ex comma 5 art. 6bis DPR 380/2001.

Il costo strettamente necessario per i ripristini edili (ovvero spostamento della parete tra camera e soggiorno e realizzazione di antibagno) ammonta a **5.000 €** compreso di oneri di legge.

Mentre le spese tecniche ammontano a **€ 3.500 €** che comprendono pratica edilizia, D.L. delle opere di ripristino ed aggiornamento catastale.

Infine vi sarà la sanzione di **€ 1.000** ex comma 5 art. 6bis DPR 380/2001.

Il totale dei costi per rendere conforme a livello edilizio e catastale l'immobile ammontano a:

$$3.000 + 5.000 + 3.500 + 1.000 = \mathbf{12.500 \text{ €}}$$

Il dettaglio delle opere difformi è rappresentato all'allegato 8.

7.3. Conformità catastale

L'unità immobiliare NON è conforme a livello catastale. I costi per l'aggiornamento catastale sono stati menzionati nella conformità edilizia. L'aggiornamento catastale avverrà successivamente alla bonifica edilizia.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
Balcone	superficie	6,00	0,30	1,80
Cantina	superficie	4,20	0,20	0,84
		82,20		74,64

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenda del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Bollate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.550 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,80 / prezzo max. 5,20 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + cantina	74,64	€ 1.200,00	€ 89.568,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.568,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.568,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	74,64	€ 89.568,00	€ 89.568,00
TOTALE				€ 89.568,00

9.4. 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 4.478,40
Spese per sanatorie ai fini della conformità edilizia e catastale:	€ -12.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.500,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 70.089,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 55.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è non conforme a livelli edilizio sia su parti esterne condominiali dell'edificio che all'interno dell'immobile. Delle parti esterne non è certa la possibilità di sanare le difformità, tuttavia è possibile nel caso di impossibilità di sanatoria attuare una fiscalizzazione. La distribuzione interna è difforme sia a livello edilizio che catastale. Non è possibile sanare l'attuale configurazione, pertanto sono necessarie delle opere edili sull'immobile staggito al fine di renderlo conforme alla normativa edilizia vigente.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail 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: 18/05/2022

I'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE assenza di contratti di Locazione
- 5) Stralcio pratica edilizia del 1960
- 6) Spese Condominiali
- 7) Regolamento di condominio
- 8) Rappresentazione sommaria delle difformità edilizie e catastali
- 9) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 10) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.