

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

R.G.E. **2999/16**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



ELABORATO PERITALE

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 Maria Gabriella Mennuni
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 libero e occupato e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

In comune di Milano via Rinuccini n. 3: appartamento al piano primo con annesso vano cantina al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 197 mappale 106 subalterno 704

diritto: intera proprietà

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

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 90.000,00 / €. 85.500,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 63.000,00 / €. 59.850,00

**Bene immobile sito in comune di Milano
via Rinuccini n. 3 – 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 Maria Gabriella Mennuni in data 6/4/2017 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 16/5/2017. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Marianna Garagiola.

Lo scrivente in data 22/5/2017 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal custode giudiziario per il giorno martedì 10/10/2017 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di causa sito in comune di Milano via Rinuccini n. 3. Al sopralluogo era presente una delle due comproprietarie esegutate, che ha permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al sottoscritto ed al custode giudiziario.

In tale sede lo scrivente ha consegnato raccomandata a mano, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni e documenti.

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.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 28/11/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 13/2/2017 ai n.ri 9782/6541

a favore:

contro:

quota ½ proprietà

quota ½ proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via Rinuccini n. 3, appartamento al piano primo con annessa cantina al piano sotterraneo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 197 mappale 106 subalterno 704.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via Rinuccini n. 3 appartamento al piano primo composto da due locali oltre servizi, con annesso vano cantina al piano sotterraneo.

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altra unità, parte comune, corridoio comune, altra unità, via Rinuccini, altra proprietà al mappale 119, cortile comune al mappale 118.

Coerenze cantina da nord in senso orario: altra cantina, via Rinuccini, altra cantina, corridoio comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **48,00** (escluso la cantina di terzi attualmente utilizzata senza titolo, vedi successive osservazioni)

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

intestazione:



quota 1/2 proprietà
quota 1/2 proprietà

censimento:

Foglio 197 – mappale 106 – subalterno 704 – via Ottavio Rinuccini n. 3 – piano 1/S1 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 3 – vani 2,5 – superficie catastale totale mq. 50 / totale escluse aree scoperte mq. 49 – rendita €. 213,04.

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 14/1/2009 prot. MI0017873, già ex Fg. 197 mapp. 106 sub. 9, già ex Sez. Greco mapp. 769 sub. 10).

Osservazioni

A seguito di quanto rilevato in sede di sopralluogo, nonché dagli atti di provenienza, risulta che la l'intera cantina attualmente utilizzata dai proprietari esecutati, è composta dalla loro cantina di proprietà e da altra cantina di proprietà di terzi.

Tali due cantine confinanti sono chiuse verso il corridoio comune da una parete in legno con inserita porta di accesso, precisando che quest'ultima si apre sulla parte di cantina di proprietà di terzi, di fatto direttamente comunicante con la parte di cantina di proprietà degli esecutati non essendovi alcun manufatto divisorio (vedi planimetria strato di fatto redatta dalla scrivente, con in giallo la parte di cantina di proprietà degli esecutati ed in grigio la parte di cantina di proprietà di terzi).

Si allega copia del titolo di compravendita del 1950 (indicato al capitolo 6.2.3. tra le provenienze) al quale risultano allegate due planimetrie dei piani primo e sotterraneo, rappresentanti graficamente anche l'appartamento con annessa cantina oggetto di compravendita (all'epoca identificato con il censimento catastale Sez. Greco mapp. 769 sub. 10) ed attualmente oggetto di pignoramento.

La cantina compravenduta è chiaramente indicata nella planimetria con tratteggio e riporta il sub. 10 (del cessato catasto) come anche specificato in atto, per quanto in quest'ultimo sono riportate le coerenze della cantina in maniera tale (probabilmente per mero errore) che parrebbero comprendere anche la confinante cantina di proprietà di terzi indicata con il sub. 18.

Dalla rappresentazione grafica tali due cantine all'epoca risultavano divise ed avevano ciascuna accesso indipendente dal corridoio comune.

Si ritiene pertanto che la posizione e consistenza della cantina compravenduta, nonché qui stimata, sia quella graficamente riportata nell'allegato planimetrico allegato a tale atto, ovvero quella con tratteggio e corrispondente al sub. 10 (peraltro indicata anche nella scheda dell'attuale sub. 704 pignorato).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto ripristinare lo stato della cantina indicato in tale atto, realizzando adeguata parete divisoria oltre porta di accesso indipendente dal corridoio comune, al fine di dividere le due cantine liberando quella di proprietà di terzi attualmente occupata senza titolo.

Una parte dell'appartamento, ovvero il bagno, risulta essere una parte comune concessa in uso esclusivo e perpetuo allo stesso, vedi atto del 1950 e relativo allegato planimetrico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Rinuccini n. 3.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Rinuccini n. 3 nella zona periferica nord-est della città, denominata "Monza-Rovereto" e dotata dei necessari servizi, nei pressi del viale Monza.

La via Rinuccini è una strada a fondo chiuso che si dirama dalla via Popoli Uniti e termina contro la massicciata ferroviaria.

Caratteristiche

Il fabbricato residenziale al civico 3, prospettante su strada e contiguo ad altri edifici, è stato edificato nei primi decenni del Novecento e si eleva per cinque piani fuori terra oltre piano sotterraneo e sottotetto.

La struttura portante è in muratura; la facciata verso strada ha finiture in cemento per i primi due piani fuori terra, mentre ai piani superiori risulta intonacata, e presenta i classici fregi architettonici in cemento dell'epoca di costruzione; la facciata verso corte è tinteggiata in intonaco civile; i balconi verso strada hanno parapetto in muratura con inserti in ferro battuto, mentre verso corte hanno parapetto in ferro battuto; il tetto a falde inclinate, ha copertura in tegole di laterizio.

Dalla via Rinuccini, tramite portone in legno con inserita portina, si accede all'androne comune sfociante nel retrostante cortile comune.

Dal cortile, pavimentato in cemento, si accede ad un laboratorio di un piano fuori terra. Nell'androne pedonale/carrabile il pavimento è in piastrelle di cemento con tracce carrabili in pietra, e le pareti sono tinteggiate.

Da tale androne si accede all'unico corpo scala dell'edificio, che presenta: pianerottoli e corridoi comuni pavimentati in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in ferro battuto.

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

Il fabbricato risulta in condizioni non del tutto sufficienti e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione soprattutto per quanto riguarda la facciata esterna.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano primo risultano cinque abitazioni, tra cui quella oggetto di stima composta da: locale soggiorno con zona cucina a vista, camera, bagno e balcone.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti ovvero verso la via Rinuccini e verso il retrostante cortile comune. Il balcone è a servizio del locale soggiorno/cucina.

In tutto l'appartamento i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella zona in cui è attrezzata la cucina e nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica. Risulta una piccola muratura bassa tra ingresso e zona cucina. Il balcone è pavimentato in piastrelle di ceramica.

Nel bagno sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

Tra antibagno e bagno risulta un gradino, essendo il pavimento di quest'ultimo rialzato rispetto alla quota dell'abitazione.

I serramenti interni sono in legno (quello dell'antibagno di tipo scorrevole); i serramenti esterni dei due locali sono in legno e vetrocamera, quello del soggiorno/cucina protetto da persiane in pvc a battente mentre quello della camera protetto da persiane in legno a scomparsa; la finestrella del bagno è in ferro e vetro ed è priva di elemento oscurante. La porta d'ingresso è blindata.

L'altezza della camera è pari a circa m. 3,20 mentre nel soggiorno/cucina è ribassata a circa m. 3,00; la zona antibagno ha una altezza pari a circa m. 2,20 mentre nel bagno è di poco minore; sopra la zona antibagno risulta un ripostiglio aereo con sportello che si apre verso il soggiorno/cucina.

Il riscaldamento autonomo, con caldaia murale posizionata nel soggiorno/cucina, è diffuso da radiatori.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

All'appartamento è annesso una cantina al piano sotterraneo che presenta: pavimento in cemento; pareti intonacate oltre parete in legno verso corridoio comune; soffitto a volta con muratura a vista, e con inserita finestrella protetta da griglia comunicante con sovrastante androne comune; altezza max. circa m. 1,90; scadenti condizioni; tale cantina risulta direttamente comunicante con confinante cantina di proprietà di terzi e dalla quale si accede (da modificare rispetto a come attualmente utilizzata, vedi osservazioni iniziali).

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	704	appartamento	1	45,95	100%	45,95
unico	704	balcone	1	2,10	30%	0,63
unico	704	cantina	S1	6,30	25%	1,58

Totale superficie commerciale circa mq.

48,16

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

48,00

Osservazioni

La superficie della cantina calcolata è riferita alla sola parte di proprietà sub. 704 (vedi osservazioni iniziali)

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà eseguita per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, così come la proprietà eseguita per quanto riguarda l'immobile pignorato.

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

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo era presente la [REDACTED], che ha dichiarato di abitare l'immobile in oggetto unitamente [REDACTED].

La stessa ha dichiarato altresì che nonostante nel suo certificato anagrafico di stato di famiglia compaia [REDACTED], quest'ultima non risulta più residente all'indirizzo in oggetto.

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

Lo scrivente ha provveduto a stimare l'immobile in oggetto considerandolo sia come libero che come occupato, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo dello stesso.

Si allega certificato anagrafico contestuale residenza/ stato di famiglia / stato civile, della suddetta comproprietaria rilasciato dal Comune di Milano.

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 18/10/2017)

4.2.1. iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 6/2/2009 ai n.ri 5658/980 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). Importo iscritto totale Euro 195.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca legale: a favore [redacted], iscritta il 10/12/2013 ai n.ri 60469/9398 contro [redacted] (quota ½ proprietà). Importo iscritto totale Euro 53.068,84. Grava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione: a favore [redacted], iscritta il 7/6/2016 ai n.ri 37751/6286 contro [redacted] (quota ½ proprietà). Importo iscritto totale Euro 130.128,72. Grava su quota 1/2 proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 13/2/2017 ai n.ri 9782/6541 contro [redacted] (quota ½ proprietà ciascuno). 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: per quanto riguarda nello specifico l'appartamento pignorato, si ritiene che l'attuale distribuzione di spazi interni derivi da opere abusivamente realizzate che hanno modificato l'originaria ed autorizzata disposizione interna, non avendo reperito in Comune alcuna pratica edilizia che autorizzasse lo stato di fatto.

Lo stato di fatto non autorizzato non risulta oltretutto conforme alle normative urbanistiche vigenti stante la mancanza di adeguata parete divisoria con porta di passaggio tra bagno ed antibagno, e tenendo anche conto delle oggettive dimensioni del bagno.

Lo stato difforme e da modificare dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, che comunque dovrà essere modificato, stante quanto già detto al punto precedente (vedi anche osservazioni iniziali per quanto riguarda l'annessa cantina). I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato, 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 in sanatoria con opere 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 ed i costi di quanto necessario per sistemare la situazione della cantina di proprietà (vedi osservazioni iniziali) **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa € 5.000,00 / 7.000,00.**

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

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967. Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità hanno avuto esito negativo.

Osservazioni

Premesso che lo scrivente ha presentato al Comune apposita istanza di accesso atti in data 4/9/2017 P.G. 390649/2017 progr. 25957/2017, finalizzata a verificare la Licenza edilizia e l'Abitabilità dello stabile, si fa presente che il Comune non ha reperito il fascicolo atti di fabbrica dell'edificio.

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 del bene, 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 nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" 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 – immobile libero

lotto	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con cantina (sub. 704)	48,00	€ 90.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	immobile	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	appartamento con cantina (sub. 704)	€ 90.000,00	€ 63.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria:

- € 4.500,00

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

già dedotte

Importo relativo a due annualità di spese medie
ordinarie condominiali a carico dei futuri
aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con cantina (sub. 704)	€ 90.000,00	€ 85.500,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

Valore immobile occupato al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobile	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	appartamento con cantina (sub. 704)	€ 63.000,00	€ 59.850,00

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

Con ossequi.
Milano, 20 Novembre 2017

L'esperto
Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 1 visura N.C.E.U.
- n. 1 planimetria N.C.E.U.
- n. 1 planimetria stato di fatto
- n. 8 tavole fotografiche per n. 16 fotografie
- certificato anagrafico
- compravendita e nota di trascrizione del 2009
- atto di provenienza del 1967
- atto di provenienza del 1950
- raccomandata a mano alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio con allegato
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)