

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **2684/16**

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*

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 F. Galiani n. 9 – edificio "A": box autorimessa al piano terreno

N.C.E.U. Foglio 39 mappale 344 subalterno 8

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: €. 40.000,00 / €. 38.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 28.000,00 / €. 26.600,00

**Bene immobile sito in comune di Milano
via F. Galiani n. 9 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano Via Paladini civico 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. Francesca Frojo.

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 inizialmente per il giorno mercoledì 13/6/2017 alle ore 15,30 presso l'immobile oggetto di causa sito in comune di Milano via F. Galiani n. 9.

In tale sede, in cui era presente il sottoscritto ed il collaboratore del custode giudiziario, non è stato possibile eseguire il sopralluogo interno all'immobile pignorato in quanto la proprietà non era presente.

Successivamente il custode giudiziario è stato contattato dalla proprietaria ed il sopralluogo è stato rimandato al giorno lunedì 3/7/2017 alle ore 9,30.

Al sopralluogo era presente la proprietaria ed il marito, i quali hanno permesso l'accesso interno all'immobile pignorato al collaboratore del custode giudiziario nonché al sottoscritto.

Lo scrivente ha consegnato alla proprietaria eseguita 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 9/11/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 29/11/2016 ai n.ri 77741/52597

A favore:

Contro:


intera proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via F. Galiani n. 9, box autorimessa al piano terreno, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 39 mappale 344 subalterno 8.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Milano via F. Galiani n. 9 – edificio “A” – box autorimessa al piano terreno.

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, box sub. 7, unità sub. 14, box sub. 9.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **26,00**

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

intestazione:

 intera proprietà

censimento:

Foglio 39 – mappale 344 – subalterno 8 – via privata Ferdinando Galiani n. 9 – piano T – edificio A – z.c. 3 – categoria C/6 – classe 9 – mq. 26 – superficie catastale totale mq. 26 – rendita €, 206,79.

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 3/6/1996 prot. 135178).

Osservazioni

Il box pignorato in oggetto originariamente, in funzione di atti notarili ed edilizi, è stato inserito tra i box considerati pertinenziali riservati alla nuova costruzione.

Premesso:

- che nell'atto di provenienza del box in oggetto, nonché nei precedenti, non viene specificato tale condizione ed in merito ai box risulta però quanto segue: *“Inoltre, la parte acquirente prende atto che le autorimesse facenti parte del condominio ed evidenziate con i numeri 2,3,8,9,14,15,16,17,18,19,21,26,31,32,33,34,35,36,42,44,45,48,49,50,56,57,58,59,60,61,62,63 e 67 nella planimetria allegata sotto la lettera “D” al predetto atto in data 12/6/1996 n. 82516/9643 di repertorio dott. Alfonso Colombo, Notaio in Milano, devono considerarsi non riservate alla nuova costruzione ai sensi della legge 6 agosto 1967 n. 765 come modificata dalla legge 24 marzo 1989 n. 122”* (vedi planimetria “allegato D” qui allegata)
- che pertanto i box indicati in tale planimetria “allegato D” con i numeri suddetti non risultavano pertinenziali, e conseguentemente per quanto non specificato risultavano invece pertinenziali tutti gli altri box che in tale planimetria “allegato D” sono privi di numero identificativo tra i quali il box pignorato in oggetto (come da progetto edilizio ove lo stesso è identificato con il n. 52)
- che di fatto tale planimetria “allegato D” deriva dalle tavole progettuali di costruzione dei due edifici (qui allegate e non in scala), nelle quali sono individuati sia i suddetti box non pertinenziali (identificati con gli stessi numeri riportati nella planimetria “allegato D”) che i rimanenti box pertinenziali identificati con altri numeri tra cui il box pignorato in oggetto identificato con il n. 52.
- che per tale box nell'atto di provenienza, nonché nei precedenti, risulta la seguente dizione: *“amministrativamente indicato con il n. 8”*, e che tale numero corrisponde al subalterno catastale e non al numero dello stesso indicato nelle tavole progettuali (ovvero n. 52), mentre nella planimetria “allegato D” il box pignorato è privo di numero in quanto di fatto non compreso nell'elenco citato in atto dei box non pertinenziali (precisando che in quest'ultima il box indicato con il n. 8 risulta essere altra autorimessa di proprietà di terzi, avente differente subalterno, posta a piano diverso, e non oggetto della presente procedura).
- che negli atti di provenienza e nel censimento catastale N.C.E.U. il box in oggetto viene indicato come piano terreno, mentre nella planimetria “allegato D” e nelle tavole progettuali tale piano viene invece indicato come seminterrato (in quanto

seppur fuori terra ed assimilabile al piano terreno, la quota di pavimento è più bassa rispetto alla quota stradale). Il piano sottostante, ovvero sotterraneo, è in tali documenti indicato come piano cantinato.

Lo scrivente lascia al G.E. nonché al delegato alla vendita, ogni valutazione in merito a quanto esposto ed agli atti di provenienza, ovvero ad eventuali limiti della vendita giudiziaria nonché ad eventuali situazioni derivanti dalla condizione di box pertinenziale per i futuri aggiudicatari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via F. Galiani n. 9.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via F. Galiani n. 9 nella zona periferica nord della città denominata "Affori", nelle vicinanze delle omonime stazioni ferrovie nord e metropolitana.

Tale via a senso unico di marcia risulta vicino alla strada Comasina, in una zona dotata dei necessari servizi.

Caratteristiche

Il complesso condominiale al civico 9 si compone di due edifici ("A" e "B") simili, un corpo box separato ed area cortilizia recintata adibita a giardino con passaggi pedonali e carrabili, oltre corpo guardiola custode. Quest'ultima svolge la sua funzione anche per l'attiguo complesso condominiale al civico 7 avente simili caratteristiche.

Dalla strada, tramite un cancelletto pedonale (civ. 9) ed un attiguo cancello carrabile automatizzato, si accede all'area cortilizia comune.

Il complesso immobiliare risulta edificato negli anni Novanta ed i due fabbricati, comprendenti ciascuno un corpo scala dotato di impianto ascensore, si elevano per sei piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano sotterraneo.

La maggior parte dei box autorimessa sono posti al piano sotterraneo mentre una parte, tra cui il box autorimessa in oggetto, sono posti al piano terreno che risulta a quota più bassa rispetto il livello stradale.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono rivestite in piastrelle di ceramica; i balconi hanno parapetto in profilato di ferro; la copertura in parte è con tetto a falde ed in parte a terrazzo.

Dal cortile, tramite un serramento, si accede all'androne comune comunicante con l'unico corpo scala dell'edificio.

Il complesso condominiale risulta in buone condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano terreno dell'edificio "A" si trova il box autorimessa in oggetto, che per le sue dimensioni è classificabile come doppio in lunghezza.

Lo stesso presenta: serranda in lamiera di tipo basculante; pavimento in gres; pareti con blocchi di muratura intonacati.

L'altezza è pari a circa m. 2,34 e dispone di impianto elettrico.

Il box autorimessa, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, risulta in discrete condizioni pur necessitando di adeguati interventi di manutenzione.

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	8	box	T	26,40	100%	26,40

Totale superficie commerciale circa mq.

26,40

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

26,00

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 esecutata per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

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

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica, fermo restando la sua destinazione di box autorimessa per la quale non necessita tale certificazione.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Il box autorimessa risulta utilizzato dalla proprietaria esecutata.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della proprietaria, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) 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, nonché estratto per riassunto di atto di matrimonio, della proprietaria rilasciati 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: vedi osservazioni iniziali

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 24/5/2017)

4.2.1. iscrizioni:

ipoteca giudiziale: a favore [redacted], iscritta il 6/6/2016 ai n.ri 37391/6233 contro [redacted]. Importo iscritto totale Euro 40.000,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 29/11/2016 ai n.ri 77741/52597 contro [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:** per quanto riguarda nello specifico il box autorimessa in oggetto, si rileva che lo stato di fatto attuale corrisponde allo stato autorizzato con le pratiche edilizie indicate al capitolo 7, e pertanto non risultano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. **Situazione catastale:** la planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto nonché autorizzato, ma l'altezza indicata è di poco maggiore rispetto a quella reale. I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare 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 denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, ecc.), **da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 300,00.**

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

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto in data 18/7/2017 dichiarazione con allegati, da cui risulta che l'importo totale dovuto dalla proprietà per l'immobile, riferito alla data futura del 31/12/2017, ammonta a €. 369,50.

Dalla stessa si rileva altresì:

- millesimi di proprietà: 4,01
- ammontare medio annuale spese ordinarie: circa €. 370,00 (gestione 2017 compreso conguaglio)
- non è stato comunicato alcun riferimento ad eventuali spese straordinarie già deliberate

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie per un totale pari a circa €. 740,00 da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

_____ intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 23/3/2009 notaio dr. _____ rep. 139482/21614, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 2/4/2009 ai n.ri 16302/10198, per acquisto da _____ (qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

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

In tale atto l'acquirente risulta coniugata in regime patrimoniale familiare di separazione dei beni.

Osservazioni

Con il suddetto atto la signora Silvestrini Daniela acquistava sia l'intera proprietà di un appartamento (già ex ufficio) con annessa cantina posto nell'edificio "B" al medesimo indirizzo (non oggetto di pignoramento), che l'intera proprietà del box autorimessa in oggetto. Successivamente la stessa con compravendita del 2014 ha venduto a terzi l'intera proprietà dell'appartamento con annessa cantina non oggetto di pignoramento.

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

6.2.1. _____, per l'intera proprietà, in forza di compravendita in data 24/9/2001 notaio dr. _____ rep. 107296, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 23/10/2001 ai n.ri 67247/46414.

6.2.2. _____, per l'intera proprietà, in forza di compravendita in data 3/7/1991 notaio dr. _____ rep. 28935, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 17/7/1991 ai n.ri 27264/18624 (ovvero acquisto di complesso immobiliare

in corso di demolizione, ed insistente sull'area su cui successivamente è stato costruito l'attuale complesso immobiliare comprendente l'immobile in oggetto).

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che il complesso immobiliare comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito in forza dei seguenti atti:

- Concessione per opere edilizie n. 189 del 15/3/1994 Atti 269454/373/91
- Concessione per opere edilizie in variante a sanatoria n. 4587 del 8/10/1996 Atti 141885/97/95
- Concessione per opere edilizie in variante n. 106 del 20/1/1998 Atti 299835.400/96
- Presa d'atto n. 463/01 del 31/5/2001 Atti 2.99835/96 con la quale il Comune di Milano ha preso atto che, a decorrere dal 7/1/1997, è attestata l'Abitabilità del complesso immobiliare

(vedi anche atto di identificazione area ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti, in data 11/11/1993 notaio dr. [REDACTED] rep. 70425/8108, trascritto il 29/11/1993 ai n.ri 39688/26750).

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 complesso immobiliare, 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	box autorimessa	26,00	€ 40.000,00

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	box autorimessa	€ 40.000,00	€ 28.000,00

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:

- € 2.000,00

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	box autorimessa	€ 40.000,00	€ 38.000,00

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	box autorimessa	€ 28.000,00	€ 26.600,00

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

Con ossequi.

Milano, 9 Ottobre 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. 4 tavole fotografiche per n. 8 fotografie
- pratiche edilizie
- pratica edilizia foto tavole box pertinentenziali e non pertinentenziali
- certificati anagrafici
- compravendita e nota di trascrizione
- planimetria allegato "D" all'atto rep. 82516/9643 del 12/6/1996 notaio dr. [REDACTED]
- richiesta informazioni alla proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio con allegati
- 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)