

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **823/18**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni



ELABORATO PERITALE

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

Isritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Isritto 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 (MI) nel complesso condominiale con accessi da piazza Insubria n. 8 e via Farsaglia n. 14, e precisamente nell'edificio con ingresso da via Farsaglia n. 14: appartamento al piano secondo composto da un locale oltre servizi.

N.C.E.U. Foglio 482 mappale 223 subalterno 24

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: €. 60.000,00 / €. 57.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 42.000,00 / €. 39.900,00

**Bene immobile sito in comune di Milano
via Farsaglia n. 14 – 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 17/7/2018 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 30/7/2018. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Michele Giliberti.

Lo scrivente in data 3/8/2018 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 18/9/2018 alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di causa sito in comune di Milano via Farsaglia n. 14. Al sopralluogo era presente la proprietaria esecutata, che ha permesso accesso interno all'appartamento 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 5/4/2018

Trascritto Conservatoria Milano MI 1° il 23/4/2018 ai n.ri 32653/23208

a favore:

contro:



intera proprietà

intera proprietà: in comune di Milano via Farsaglia n. 14, appartamento al piano secondo, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 482 mappale 223 subalterno 24 z.c. 2 cat. A/4 cl. 6 vani 1,5 rendita €. 209,17

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

Lotto unico – intera proprietà: in comune di Milano nel complesso condominiale con accessi da piazza Insubria n. 8 e via Farsaglia n. 14, e precisamente nell'edificio con ingresso da via Farsaglia n. 14: appartamento al piano secondo composto da un locale con cucina a vista, bagno, disimpegno e balcone.

Coerenze da nord-ovest in senso orario: via Farsaglia, cortile comune al mappale 350, vano scala e corridoio comuni, altra unità.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **24,00**

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

infestazione:

_____ intera proprietà

censimento:

Foglio 482 – mappale 223 – subalterno 24 – via Farsaglia n. 14 – piano 2 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 6 – vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 23 / totale escluse aree scoperte mq. 23 – rendita €. 209,17.

Osservazioni

Il censimento deriva dalla scheda di n.c. presentata all'U.T.E. all'epoca della costruzione, la quale nella banca dati informatizzata del catasto è indicata come presentata il 15/1/1954 al n. 255 di protocollo (qui allegata).

Si ritiene che tale data sia errata sia per il fatto che la scheda è stata redatta il 18/11/1963 sia perché l'edificio è stato costruito successivamente (vedi capitolo 7), ed è pertanto probabile che la data corretta sia da intendersi 15/1/1964 (in sede di verifiche all'archivio l'originale scheda cartacea non era al momento reperibile).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Milano via Farsaglia n. 14.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Milano via Farsaglia n. 14, nella zona periferica est della città denominata "Calvastrate", dotata dei necessari servizi, nei pressi del viale Umbria ovvero della circonvallazione esterna.

Caratteristiche

Il fabbricato residenziale di via Farsaglia n. 14 unitamente al fabbricato residenziale di piazza Insubria n. 8, e relativo cortile comune, costituiscono il "Condominio di piazza Insubria n. 8", il tutto edificato tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta. Il fabbricato di piazza Insubria n. 8, avente accesso indipendente dalla piazza, si eleva per sette piani fuori terra oltre piano seminterrato, mentre quello di via Farsaglia n. 14, avente accesso dal cortile comune, si eleva per un massimo di quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Qui di seguito è riportata la descrizione dell'edificio di via Farsaglia n. 14 comprendente l'unità immobiliare in oggetto.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile; i balconi hanno parapetto in profilato di acciaio; il tetto ha copertura piana, probabilmente impermeabilizzata con guaina bituminosa.

Dalla via Farsaglia tramite un cancello in profilato di ferro interposto tra i due edifici si accede al cortile comune, pavimentato in quadrotti di ghiaia, da cui si raggiunge l'ingresso dell'unico corpo scala dell'edificio chiuso da serramento in ferro e vetro.

Il vano scala presenta: pianerottolo al piano terreno pavimentato in marmo tipo palladiana; pianerottoli degli interpiani pavimentati in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala rivestita in marmo; ringhiera in profilato di ferro con corrimano in legno. I corridoi comuni ai piani presentano pavimenti in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

L'edificio è provvisto di impianto ascensore, e dispone tra gli altri di impianto citofonico ed impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

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

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano secondo dell'edificio di via Farsaglia n. 14 risultano otto unità immobiliari, tra cui il monolocale ad uso abitazione oggetto di stima composto da: locale con cucina a vista, bagno, disimpegno e balcone.

L'abitazione prospetta sulla via Farsaglia e risulta sottostante a lastrico solare / terrazzo di copertura al piano terzo.

Nell'abitazione 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. Il balcone è pavimentato in piastrelle di ceramica.

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

La porta del bagno è in materiale plastico del tipo a soffietto, mentre risulta mancante adeguato serramento con porta nel vano di passaggio tra locale e disimpegno. La porta d'ingresso è in legno e priva di blindatura.

La portafinestra del locale è in legno e vetro singolo, protetta da avvolgibile in plastica; la finestra del bagno è in legno e vetro singolo priva di elemento oscurante.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,98.

Il riscaldamento centralizzato è diffuso da un radiatore, privo di valvole termostatica e contabilizzatore. Nel bagno risulta un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

2.3. Calcolo superficie commerciale

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. utile mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	24	abitazione	2	24,00	100%	24,00
unico	24	balcone	2	1,60	30%	0,48

Totale superficie commerciale circa mq.

24,48

Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.

24,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati 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 del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, dichiarando che non esiste certificazione energetica condominiale.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato la proprietà non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto.

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 proprietaria esecutata che ha dichiarato di abitare l'immobile in oggetto unitamente alla figlia.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della proprietaria, 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 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 17/9/2018)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [redacted], iscritta il 11/7/2008 ai n.ri 42323/9298 contro [redacted] (intera proprietà). Importo iscritto totale Euro 112.500,00. Grava su intera proprietà immobile di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted], trascritto il 23/4/2018 ai n.ri 32653/23208 contro [redacted] (intera proprietà). 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'abitazione pignorata, si rileva che lo stato di fatto attuale non corrisponde allo stato originariamente autorizzato, stante la demolizione di una delle due spallette nel vano di passaggio tra locale e disimpegno e mancanza di adeguato serramento con porta nello stesso (considerato che il disimpegno ha anche funzione di antibagno).

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

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto stante anche quanto detto al punto precedente, e comunque risultava già imprecisa poiché lo stato originariamente autorizzato è mal rappresentato, in considerazione del fatto che la parete comprendente la porta d'ingresso sin dalla costruzione risulta avere un'inclinazione rispetto ad un piano orizzontale ovvero rispetto alle altre pareti (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente). Risulta anche imprecisa l'altezza indicata.

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 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 € 2.000,00.

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 3/10/2018 dichiarazione con allegati da cui risulta quanto segue:

- importo scoperto a tale data: € 10.327,41 comprendente € 5.186,40 per decreto ingiuntivo (vedi due estratti conto allegati)
- spese condominiali ultimo biennio: per la gestione 2017/2018 il totale preventivo ammonta a € 976,00, il consuntivo della gestione 2016/2017 è stato di € 890,87
- le spese condominiali annue si aggirano mediamente intorno ai € 1.000,00
- vi è una gestione straordinaria aperta relativa all'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori, ed all'imbiancatura delle scale, la cui spesa per la proprietà in oggetto ammonta a € 547,87 salvo conguaglio
- millesimi di proprietà 7,20 – millesimi generali 7,55

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 € 2.000,00 da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

Si lascia al G.E. 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, sempre derivante dalla situazione condominiale (vedi situazione spese straordinarie).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

[REDACTED]

intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 2/7/2008 notaio dr. [REDACTED] rep. 24441/8475, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 11/7/2008 ai n.ri 42321/25543, per acquisto da

[REDACTED]

(qui allegato in copia per come rilasciato dalla stessa Conservatoria).

In tale atto l'acquirente dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

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.

[REDACTED]

(quota 1/4 proprietà ciascuno) in forza della denuncia di successione di [REDACTED],

presentata all'Ufficio del Registro di Gallarate il 9/1/2007 al n. 1097/2006 e trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 27/1/2007 ai n.ri 6679/3627, per la quale (in base all'atto di cui al punto 6.1.) risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 11/7/2008 ai n.ri 42322/25544.

6.2.2.

[REDACTED] (intera proprietà), in forza di compravendita in data 22/12/1987 notaio dr. [REDACTED] rep. 16597, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 20/1/1988 ai n.ri 3428/2658

Osservazioni

Nell'atto di cui al punto 6.1., con riferimento alle provenienze, la data di registrazione della denuncia di successione di cui al punto 6.2.2. è indicata come 28/11/2006, mentre nella relativa nota di trascrizione della stessa successione tale data è indicata come 9/1/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Milano si rileva che il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito precedentemente al 1/9/1967 e precisamente in forza di:

- Licenza per opere edilizie n. 4163 Atti 132023/28564/1959 rilasciata in data 29/11/1960

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

Successivamente sempre per tale edificio il Comune ha rilasciato in data 10/4/1998 Autorizzazione in sanatoria n. 5155, a seguito di domanda di condono, per modifiche interne e di facciata.

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	24,00	€ 60.000,00

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	€ 60.000,00	€ 42.000,00

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:

- € 3.000,00

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	appartamento	€ 60.000,00	€ 57.000,00

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	appartamento	€ 42.000,00	€ 39.900,00

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

Con ossequi.

Milano, 15 Ottobre 2018

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. 7 tavole fotografiche per n. 14 fotografie
- Licenza edilizia
- certificato anagrafico
- compravendita e nota di trascrizione
- contratto di locazione
- raccomandata a mano per la 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)