

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1710/2019

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Giacomo PURICELLI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione in OPERA (MI),
in via G. Mazzini n.18, con annesso box ad uso autorimessa



Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Opera (MI), via Giuseppe Mazzini 18
Categoria: - appartamento: A3 [Abitazioni di tipo economico]
- box autorimessa: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]
Dati Catastali: - appartamento: fg. 6, particella 214, sub. 5
- box autorimessa: fg. 6, particella 214, sub. 7

Stato occupativo al
sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Prezzo al netto delle decurtazioni da

libero: € 244.000 da
occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- A) Rilievo fotografico, planimetrie
- B) Documentazione catastale
- C) Elenco formalità
- D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- E) Atto di provenienza
- F) Titoli edilizi
- G) Comunicazioni del Condominio
- H) Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO**(Appartamento ad uso abitazione con annesso box ad uso autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Opera (MI), via Giuseppe Mazzini n.18, appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da tre locali e servizi, con annesso box ad uso autorimessa al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** degli immobili, in capo a:

- *******, in regime di **comunione legale dei beni con *****; Eventuali comproprietari:
- ********, in regime di **comunione legale dei beni con *****.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di OPERA come segue:

Intestatari:

- *******, Proprietà per 1/1 in regime di **comunione legale dei beni con ******;
- *******, Proprietà per 1/1 in regime di **comunione legale dei beni con *****

NOTA: nelle visure catastali il cognome del proprietario terzo esecutato è riportato come **“****”** anziché **“****”**; risultano esatti gli altri dati anagrafici e il C.F.

Appartamento:

dati identificativi: **fg. 6, particella 214, sub. 5**

dati classamento: Cat. A/3; Cl. 3; 5 vani; Sup. catast. totale 107 mq.; Rendita €. 400,25

indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 18 piano: 2

Box autorimessa:

dati identificativi: **fg. 6, particella 214, sub. 7**

dati classamento: Cat. C/6; Cl. 4; 26 mq; Sup. catast. 26 mq.; Rendita €. 84,60 indirizzo:

VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 18 piano: S1

1.4. Coerenze dell'appartamento: da nord-est in senso orario: appartamento di terzi e vano scala comune; cortile comune su tre lati; dell'autorimessa: da nord-est in senso orario: box n.4/A; spazio su cortile comune su tre lati.

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



2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di OPERA (MI)

Fascia/zona: Centrale

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: giardini pubblici, Scuola primaria "Gianni Rodari", uffici pubblici, attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: a circa 400 mt, fermata autobus urbano Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo A50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio condominiale di 3 piani fuori terra, oltre piano seminterrato, costruito negli anni '70 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e campiture decorative rivestite in klinker;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato argento e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente; - portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da tre locali e servizi.

Un box per autorimessa al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno fino ad h porta; in cucina rivestimenti in ceramica e boiserie fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di segati di marmo, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- infissi esterni: in legno massello tipo douglas e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura al naturale, con riquadratura e sopra luce di vetro stampato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;



- servizio igienico: attrezzato con doppio lavabo, vaso, bidè, vasca e doccia;
- presenza di un caminetto;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: pressoché allo stato originario, si evidenzia la presenza di una infiltrazione di acqua dal tetto, visibile nel soffitto della cucina, presso la caldaia.

Autorimessa:

- chiusura manuale con portellone basculante metallico con serratura;
- pareti e soffitti intonacati, pavimento in piastrelle tipo gres;
- nella parte bassa delle pareti si rilevano distacchi degli intonaci.

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è in una zona centrale, ben dotata di servizi di vario genere, la micro zona è tranquilla e presenta una buona dotazione di parcheggi.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato il 24/11/2020, grazie all'intervento dell'Esecutato, i beni sono risultati liberi, come dichiarato dallo stesso intervenuto.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura ed aventi l'esecutato quale dante causa, come comunicato dall' UT Milano 5 dell'Agenzia delle Entrate con e-mail del 17/06/2020.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

, Proprietà per 1/1 in regime di **comunione legale dei beni con **



in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Calo Biotti di Milano in data **18/06/1998** rep nn. 111/68, trascritto a Milano 2 in data **30/06/1998** ai nn. 51777/37665, dai Sig.ri ***;

trascrizione recante **annotazione di INEFFICACIA TOTALE** nei confronti di *** (odierno creditore precedente) dichiarata con Sentenza del Tribunale di Milano rep 7747 del 21/06/2004, trascritta a Milano 2 il 03/12/2004 ai nn.175925/42321.

4.2. Precedenti proprietari

Ai suddetti Sig.ri *** (nuda proprietaria) gli immobili in oggetto erano pervenuti a seguito dei seguenti titoli:

- atto di **DONAZIONE** a rogito del Notaio Federico Mezzanotte del **07.06.1994** rep. n.104085/10696, trascritto a Milano 2 il **30.06.1994** ai nn.58419/35629, con il quale il sig. *** (che accettava) la **nuda proprietà**, riservandosene l'usufrutto generale vitalizio, degli immobili oggetto della presente procedura;
trascrizione recante **annotazione di INEFFICACIA TOTALE** nei confronti di *** (odierno creditore precedente) dichiarata con Sentenza del Tribunale di Milano rep 7747 del 21/06/2004, trascritta a Milano 2 il 03/12/2004 ai nn.175924/42320;
- atto di **VENDITA** del **15.11.1973** n.124476/7192 di rep. avv. Rosario Di Giorgi Notaio in Chignolo Po, trascritto in data 10/12/1973 ai nn. 57060/48324, con il quale la sig.ra *** la piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura (atto anteriore all'entrata in vigore della L. 151/1975).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **09/04/2021** 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**
NESSUNO
- **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**
NESSUNA



- **Pignoramenti**

Pignoramento notificato in data 26/05/2017 n.16336 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data **01/06/2017** ai numeri 65287/42156

- a favore di: ***;
- contro *** (in regime di **comunione legale dei beni con *****); **gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.**

Pignoramento notificato in data 28/11/2019 n.35866 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data **17/12/2019** ai numeri 157068/104160

- a favore di: ***;
- contro *** (in regime di **comunione legale dei beni con *****); **gravante sugli immobili oggetto della presente procedura.**

- **Altre trascrizioni** NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Mida di Di Meo Rosella con sede in LOCATE DI TRIULZI Via Cadorna n.5, che ha fornito le informazioni che seguono Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Gest. ord. 01/01/2018 – 31/12/2018 € 1.124,60.

Gest. ord. 01/01/2019 – 31/12/2019 € 1.179,76.

Per la gestione relativa al periodo 01/01/2020 – 31/12/2020 l'importo a preventivo è di € .1224,80

Il dovuto al 03/12/2020 risulta essere di €. 26,6.

Non sono state deliberate per il momento delle spese straordinarie.

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

NESSUNO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Licenza di Costruzione 1/73 del 03/04/1973 e fu dotata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Opera il 04/10/1973 a decorrere dal 04/10/1973.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di OPERA in zona Ambito Urbano Residenziale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Aree a vulnerabilità medio-elevata e elevata del 1° acquifero

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Licenza di Costruzione 1/73 del 03/04/1973
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Opera il 04/10/1973 a decorrere dal 04/10/1973

7.2. Conformità edilizia:

Con riferimento alle tavole di progetto allegate al titolo edilizio si evidenzia che, secondo una prassi corrente al tempo, nei grafici inerenti alle piante del fabbricato, le planimetrie interne furono rappresentate solo per metà, lasciando intendere che l'altra metà dovesse essere ricavata per simmetria rispetto a quella rappresentata.

Pertanto, ai fini della valutazione di conformità dei tavolati interni dell'unità staggita sita al piano secondo, sarà considerata la proiezione speculare del piano tipo rappresentato nel titolo edilizio.

Per la valutazione di conformità dell'unità sita al piano seminterrato, invece, sarà considerata la proiezione speculare del piano seminterrato rappresentato nel titolo edilizio.

Con riferimento all'appartamento al piano secondo, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:

1. difforme disposizione di tavolati interni;
2. difforme esecuzione delle aperture esterne;
3. l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;
4. formazione di ambiente soggiorno con rapporti aereo illuminanti insufficienti;

Con riferimento all'autorimessa al piano seminterrato, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati al titolo edilizio si rilevano le seguenti criticità:

5. difforme disposizione di tavolati interni con accorpamento di due ambienti

Nella grafica che segue vengono evidenziate le difformità salienti dello stato di fatto rispetto al titolo edilizio.



<p>Rilievo unità al piano secondo</p>	<p>Proiezione speculare piano tipo allegato al titolo edilizio</p>
<p>Rilievo unità al piano seminterrato</p>	<p>Proiezione speculare piano seminterrato allegato al titolo edilizio</p>

A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità elencate come segue.

Le criticità di cui al punto 1, per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

Le criticità di cui al punto 2, verosimilmente ascrivibili a piccole variazioni in corso d'opera che non furono oggetto di nuovo titolo edilizio di variante, ma che riguardano l'intero fabbricato, possono essere ritenute come varianti non essenziali, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, sanabili mediante una SCIA a sanatoria, con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 516,00.

La criticità di cui al punto 3 è stata determinata dall'entrata in vigore di una norma successivamente all'epoca di costruzione del fabbricato. Tuttavia, nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione, tale criticità dovrà essere eliminata con intervento di adeguamento.

La criticità di cui al punto 4, essendo in violazione delle vigenti norme igieniche e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale, dovrà essere eliminata con idonei interventi di adeguamento delle superfici dei locali in funzione delle aperture disponibili.



In fine, le criticità di cui al punto 5, per quanto non in contrasto con le norme di settore vigenti e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto per difforme rappresentazione di alcuni tavolati e riporta anche in maniera errata l'orientamento con l'indicazione del Nord. Sarà necessario depositare una nuova scheda aggiornata, in cui saranno integrate anche le modifiche derivanti dagli adeguamenti necessari e sarà riportato l'orientamento corretto.

Anche la scheda castale dell'autorimessa non è conforme allo stato di fatto, per l'omessa rappresentazione di una finestra.

Si evidenzia inoltre che in entrambe le visure catastali **il cognome del proprietario terzo esecutato è riportato come "****" anziché "****"; risultano esatti gli altri dati anagrafici e il C.F.**

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

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 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:

AGGIORNARE I DATI NELL'EXCEL INCORPORATO:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	109,8	100%	109,8
balconi	mq.	8,9	30%	2,7
autorimessa	mq.	35,2	50%	17,6
		153,9 mq. lordi		130,1 mq. commerciali



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

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.
- Borsino immobiliare.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione popolare con autorimessa	A3 e C6	130,0	€ 2 200,00	€ 286 000,00
				€ 286 000,00

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 Pag.

• VALORE LOTTO 001	€ 286 000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 14 300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico	
•	-€ 5 000,00
dell'acquirente - indicative: Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima	
• per lavori di ristrutturazione ed adeguamento necessari per riportare l'unità ad uno stato d'uso ordinario. Si stima indicativamente:	-€ 20 000,00
Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno	
•	-€ 2 300,00
gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 244 400,00
	arrotondato € 244 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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 perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

IMMOBILI NON LOCATI

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

IMMOBILI INTERAMENTE PIGNORATI



Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 posta 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: 09/04/2021

l'Esperto Nominato

Pag.

