

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 932/2018

promossa da: **Mafor SPV Srl**

contro: **MAFOR SPV SRL**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/02/22 ore 9:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Cassina De Pecchi, via Turati 10/12



Appartamento, cantina e box

Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

email : architetto@studiopapaccio.it

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Cassina de' Pecchi Via Turati 10/12

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 2, particella 188, subalterno 4

Corpo B

Beni in: Cassina de' Pecchi Via Turati 10/12

Categoria: C6 [box auto]

Dati Catastali: foglio 2, particella 355, subalterno 1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 135.000,00

da occupato: € 110.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e box)

CORPO:A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Cassina de' Pecchi (MI), Via Turati n. 10/12 (in catasto civico n. 17) appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato composto da quattro locali, due bagni e annessa 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

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 2, part. 188, sub. 4**

dati classamento: categoria A/3, zona censuaria 1, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 mq, rendita catastale € 465,84

Indirizzo: Via Filippo Turati n. 17, piano RIAL-S1, interno 1, scala A

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Sostituzione riferimenti di mappa del 7/3/1997 in atti del 22/10/1997 (n. 9881/1977).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune per due lati, vano scala comune, appartamento proprietà di terzi e cortile comune.

della cantina: cortile comune, corridolo comune, cantina proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

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

Nulla da evidenziare.

CORPO:B

1.1. Descrizione del bene



In Comune di Cassina de' Pecchi (MI) Via Filippo Turati n. 10/12 (In catasto civico n. 17),
box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi (MI) come segue:

Intestati:

dati identificativi: **fg. 2, part. 335, sub. 1**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq,
rendita catastale € 38,32

Indirizzo: Via Filippo Turati n. 17, piano S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione d'ufficio del 01/01/1994 in atti dal 18/2/1994, rettifica zona censuaria, Art. 2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1.1994)
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti di mappa del 24/4/1991 in atti dal 24/04/1991 (n. 701105.14/1991)

1.4 Coerenze

del box: mappale 307, box di terzi, cortile comune, mappale 447.

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

Nulla da evidenziare.

[REDACTED]

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassina de Pecchi (MI)

Fascia/zona: semicentrale/PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

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: Asilo, scuola media, mercato rionale, panetteria e supermercato.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 400 mt fermata autobus per MM Cassina de' Pecchi e a 800 mt autobus per MM2 Bussero e Treno.

Collegamento alla rete autostradale: a breve distanza strada statale padana superiore



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito tra il 1974 e il 1976.

- struttura: c.a. e mattoni o similari con solai misti in laterizio
- tetto: con solaio misto in laterizio e manto in tegole
- facciate: intonacate a civile e klincher
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: Sufficienti

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, due bagni e due balconi.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento

- esposizione: tripla su cortile interno
- pareti: normalmente finteggiate, in ceramica nei bagni e cucina
- pavimenti: in piastrelle di ceramica o similare
- infissi esterni: in legno con vetri doppi e tapparelle in pvc
- porta d'accesso: in legno
- porte interne: in legno con riquadratura in vetro
- imp. citofonico: presente
- imp. elettrica: sotto traccia
- imp. idrico: sotto traccia
- imp. termico: autonomo con caldaia murale si presume turbo e termosifoni in alluminio del tipo a radiante
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: stato originario dell'anno 1976

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera
- pavimento: in liscio di cemento
- pareti e plafone: intonacati
- finestra in ferro



Corpo B

Box:

- pareti: intonacate
- pavimenti: in klincher
- porta d'accesso: basculante in lamiera
- luce e presa interna
- condizioni: sufficienti

2.4. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1506000011619 del 11/06/2019 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 166,98 kWh/m²a.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Il condominio non dispone della certificazione di idoneità statica come dichiarato dall'amministratore ma negli atti di fabbrica è stato comunque rinvenuto il collaudo statico.

3. SINTESI SULL'AVVIO

3.1. Detenzione del bene

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

2

4.2. Precedenti proprietari



- [Faded text]
- [Faded text]

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 12/07/2018, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile alla data del 17.01.2022 si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nn
- **Misure Penali**
nn
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nn
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nn

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 26/09/2007 al nn. 144130/38145 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dellisanti Dominique in data 24/09/2007, rep. 8094/4330, a favore Banca Popolare di Bergamo, con sede in Bergamo e domicilio ipotecario a Milano, Via Manzoni n. 7, codice [Faded]

Grava sugli immobili oggetto di procedura.



Ipoteca legale

Grava sugli Immobili oggetto di procedura.

Ipoteca legale

Grava sugli immobili oggetto di procedura.

• **Pignoramenti**

Pignoramento

Il pignoramento grava sugli Immobili oggetto di procedura.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da evidenziare.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da evidenziare.



L'immobile è amministrato dallo Studio Pellecchia con sede in Cassina de' Pecchi che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: mm 58,10 per l'appartamento e mm 4,75 per il box.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.130,00 (media degli ultimi tre anni)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.265,03

Spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile pari a € 746,17 per imbiancatura scale gestione 2022.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non dichiarate dall'Amministratore.

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 evidenziare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

La costruzione del complesso Immobiliare è iniziata dopo il 1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Cassina de Pecchi

- Concessione edilizia n. 144 del 22.07.1974 per la costruzione di tre palazzine con boxes
 - Concessione edilizia in variante n. 87 del 17.06.1975
 - Concessione edilizia in variante n. 244 del 11.10.1976
 - In data 25.02.1977 il Sindaco di Cassina de' Pecchi (MI) annulla la licenza portante n. 144 per eccesso di volumetria rispetto a quella consentita, mc 8292 rispetto al limite del programma di fabbricazione vigente che consentiva di edificare mc 6708
 - Seguono ricorsi al Tar da parte della Immobiliare Angela, peraltro, anche alla stessa favorevoli e successivo pronunciamento in data 1.06.1982 da parte dell'amministrazione comunale di Cassina de' Pecchi che la licenza n. 144 è da ritenersi comunque annullata anche dopo il pronunciamento favorevole all'Immobiliare Angela da parte del Tar
 - Segue richiesta di transazione con relativa proposta economica da parte dell'Immobiliare Angela, che non viene accettata dall'amministrazione comunale di Cassina de' Pecchi che annulla anche le varianti
 - L'amministrazione comunale chiede negli anni successivi due valutazioni all'Ufficio tecnico erariale per l'incremento di valore determinato dalla cubatura in eccesso realizzata
- Negli atti di fabbrica non è presente null'altro e non è stato rinvenuto il rilascio dell'agibilità.

7.2. Conformità edilizia

L'annullamento della concessione edilizia dal Sindaco di Cassina de' Pecchi pone l'immobile oggetto di perizia, ma anche tutto il condominio composto di tre palazzine, nello stato di costruzione abusiva.

Il D.P.R n. 380 del 2021, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, all'art. 38 si occupa degli interventi eseguiti sulla base di un permesso successivamente annullato dalla pubblica amministrazione. In questo caso, qualora non sia possibile per motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore vendale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutata dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale.



La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. In questo caso, però, l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria.

Rilevato quanto prevede l'art. 38, nel caso di annullamento di concessione edilizia, oggi permesso di costruire, lo scrivente si è subito interfacciato con l'ufficio tecnico del Comune di Cassina de' Pecchi nella persona dell'architetto Sciarra, referente dell'edilizia privata, informandola della situazione in essere nello stabile di Via Turati 10/12 che è oggetto di annullamento di concessione edilizia dal 1977. Le è stato chiesto come l'amministrazione avrebbe consentito di sanare la situazione per l'immobile oggetto di procedura e con quali costi di sanatoria anche indicativi. Dopo il colloquio telefonico, ho formalizzato la richiesta a mezzo pec in data 21.11.2021 (cfr. allegata). Sebbene sia stato successivamente e in più occasioni rassicurato dall'Arch. Sciarra che avrei ricevuto risposta in ordine alle possibili modalità di sanatoria e all'eventuale pagamento delle sanzioni dovute, lo scrivente alla data di deposito non ha ricevuto alcuna risposta e, quindi, non è in grado di indicare se l'amministrazione comunale decelle la sanatoria prevista dall'art. 38 del testo unico con il pagamento di una sanzione pecuniaria o intenda procedere in altro modo.

Preciso altresì che l'arch. Sciarra mi ha riferito che lei e il suo responsabile d'ufficio, sebbene negli atti di fabbrica non sia presente alcuna pratica di sanatoria successiva all'annullamento di concessione, ritengono che probabilmente qualcosa sia stato fatto da parte di qualche condomino per sanare la situazione e che, quindi, sono in difficoltà nel riconoscere per iscritto che nulla sia stato fatto da parte di alcuno in oltre 40 anni; non ritengono inoltre di poter dichiarare la costruzione abusiva in quanto qualcuno potrebbe esibire un condono che però non risulta nei loro archivi.

Lo scrivente quindi si riserva di depositare un'eventuale integrazione di perizia successivamente al deposito, se l'ufficio tecnico gli risponderà in merito alla richiesta di possibile sanatoria, con indicazione delle modalità da seguire e della sanzione da pagare. In assenza di risposta il futuro acquirente dovrà rivolgersi al Comune di Cassina de' Pecchi per risolvere la problematica.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate, rispetto all'ultima tavola depositata presso gli uffici comunali, delle lievi modifiche interne di alcuni tavolati e la traslazione di qualche finestra ed inoltre il ripostiglio è stato modificato in bagno. Queste modifiche potranno essere incluse nella pratica di sanatoria non appena chiarito come intenda procedere l'amministrazione comunale.

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata allo stato di fatto dopo l'accoglimento della sanatoria da parte dell'amministrazione comunale con costi pari ad euro 700,00.

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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	84,4	100%	84,4
balconi	mq.	24,0	30%	7,2
cantina	mq.	8,3	25%	2,1
		116,7 mq. lordi		93,7 mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Cassina de' Pecchi

Fascia/Zona: Centrale/ La Malfa, Trieste, Plutone, Camporiccio

Valore di mercato per abitazione di tipo economico in stato conservativo normale, prezzo min. 1.400,00 / max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 5,60 (Euro/mq x mese)

Valore di mercato per box in stato conservativo normale, prezzo min. 800,00 / max. 1.100,00 (Euro/mq)

Camera di Commercio Milano

Periodo: 1° semestre 2021



Zona: centro

valore di compravendita per appartamenti vecchi o da ristrutturare prezzo min. 1450,00 / prezzo max. 1800,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 60,00 / prezzo max. 70,00 (Euro/mq/anno)

box auto valore a corpo euro 16.000,00/22.000,00

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	94,0	€ 1.500,00	€ 141.000,00
				€ 141.000,00

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
box	C6	15,0	€ 1.100,00	€ 16.500,00
				€ 16.500,00

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

• VALORE LOTTO	€ 157.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.875,00
• <u>Riduzione ulteriore del valore del 10% per carenza di indicazioni sulla possibile sanabilità del bene</u>	-€ 15.750,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 133.875,00
	arrotondato € 135.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00



Cassina de Pecchi via Turati n. 10/12 piano; rialzato - S1 foglio 2 particella 188 subalterno 4 e foglio 2 particella 335 subalterno 1	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":	€ 135.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 110.000,00
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

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 forfetario 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.

[REDACTED]

Non ricorre il caso.

[REDACTED]

Non ricorre il caso.

[REDACTED]

Vedi paragrafo regolarità edilizia

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 23 gennaio 2022

l'Esperto Nominato
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 14 fotografie su n. 14 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 2 fogli)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 7 fogli)
5. Atto di provenienza del bene (n. 7 fogli)
6. Agglomeramento Ispezione ipotecaria del 17/01/2022 (n. 7 fogli)
7. Situazione contabile nei confronti del Condominio e Regolamento condominiale (n. 18 fogli)
8. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
9. Accesso atti comune (n. 126 fogli)
10. Quesito sulla conformità edilizia inviato al Comune (n. 2 fogli)
11. Avviso di inizio operazioni peritali (n. 1 foglio)
12. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

