

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1033/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA - SECONDA INTEGRAZIONE
LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Bresso (MI), via Contardo Ferrini n. 28



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Bresso (MI)

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 10, particella 144, subalterno 1**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione attivi depositati presso l'Agenzia delle Entrate aventi l'esecutato quale dante causa.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: € 102.000,00

PREMESSA

In data 08/01/2022 il sottoscritto ha provveduto a consegnare la relazione di stima relativa al bene oggetto di pignoramento alle parti e a depositare la predetta relazione in PCT;

In data 01/02/2022, il Custode Giudiziario Avv. Raffaella Ricci ha depositato la prima relazione al GE relativa alla esecuzione immobiliare in oggetto;

In data 03/02/2022, il Custode Giudiziario Avv. Raffaella Ricci ha segnalato al GE quanto dichiarato dalla debitrice _____, occupante del bene, in sede di sopralluogo, relativamente alla presenza nel proprio terrazzo di proprietà di non meglio precisate problematiche di infiltrazione;

In data 07/02/2022 il GE dott.ssa Idamaria Chieffo ha richiesto al sottoscritto di fornire eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, previo nuovo sopralluogo, se necessario, per accertare la presenza di infiltrazioni così come lamentate e riconducibili all'immobile pignorato, anche con documentazione fotografica, e di stimare gli eventuali costi per la eliminazione della causa delle infiltrazioni.

In data 12/02/2022 lo scrivente si è nuovamente recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza della debitrice _____ per effettuare i rilievi richiesti relativi alle infiltrazioni lamentate, visionando tuttavia esclusivamente la terrazza della debitrice, senza poter accedere al piano interrato, di proprietà di terzi, per verificare lo stato di conservazione dei locali sottostanti.

In data 14/02/2022 il sottoscritto ha provveduto a consegnare l'integrazione alla relazione di stima richiesta relativa al bene oggetto di pignoramento alle parti e a depositare la predetta relazione in PCT;

Nell'udienza del 22/02/2022 il GE dott.ssa Idamaria Chieffo ha invitato il perito e il custode a verificare l'effettiva esistenza e consistenza delle infiltrazioni previo nuovo accesso all'immobile e ha richiesto un aggiornamento in ordine alla verifica della esistenza o meno delle infiltrazioni segnalate.

In data 09/03/2022 lo scrivente si è nuovamente recato sui luoghi oggetto di esecuzione immobiliare, alla presenza della debitrice _____ per effettuare i rilievi richiesti relativi alle infiltrazioni lamentate, accedendo anche ai locali sottostanti la terrazza della debitrice, di proprietà di terzi, e verificando lo stato di conservazione dell'intradosso del solaio.

DESCRIZIONE DEI BENI

Nel corso di tale ultimo sopralluogo lo scrivente ha effettuato rilievo fotografico dei locali sottostanti il terrazzo, adibiti ad uso magazzino, evidenziando una generale e diffusa condizione di ammaloramento del soffitto sottostante l'intera terrazza (intradosso), generato con buona probabilità da fenomeni infiltrativi d'acqua nell'intera struttura orizzontale, dunque presenti non solo nel terrazzo di proprietà della debitrice, ma anche nel terrazzo di proprietà di terzi.

È stata accertata la presenza di distacchi di intonaco, macchie di umidità, efflorescenze saline e muffe, non solo in corrispondenza della lastre pedonali in vetrocemento, ma in tutta la struttura orizzontale (vedasi fotografie).

Tale condizione di criticità si è riverberata anche sulla struttura verticale dei muri contro terra del magazzino al limite di proprietà, in corrispondenza dei muretti di confine di proprietà della terrazza al piano terra soprastante, con danneggiamento del paramento murario con ampie macchie di umidità, distacchi di intonaco ed efflorescenze saline.

Si rileva che il magazzino, con accesso da via Ferrini, è interamente sottostante il fabbricato e presenta tali fenomeni di ammaloramento soprattutto nella zona sottostante le terrazze; nei soffitti del magazzino si rilevano passaggi di tubazioni, che tuttavia appaiono in normali con-

dizioni di conservazione: escludendo dunque una perdita di detti condotti impiantistici è ipotizzabile che la causa delle infiltrazioni sia ricercabile altrove.

Ciò detto, appare opportuno prevedere una ricerca delle infiltrazioni d'acqua mediante indagini invasive (saggi) e non invasive (strumentali) per individuare e accertare con esattezza l'origine delle stesse che dall'analisi visiva appaiono, con buona probabilità, derivanti da una assente o inadeguata impermeabilizzazione e sigillatura dei componenti dell'intera terrazza, sia sulle parti orizzontali della struttura (pavimento e lastre pedonali in vetrocemento), sia su quelle verticali (muri perimetrali), in particolare nei giunti (vedasi fotografie).

E' possibile in questa fase stimare e ipotizzare i costi di ripristino dei danni così come rilevato, per eliminare le cause delle infiltrazioni d'acqua, tenendo conto che la ricerca delle infiltrazioni mediante indagini strumentali e saggi, e la successiva diagnosi, è centrale anche per definire l'intervento di risanamento, verificando la composizione effettiva della struttura del terrazzo.

Ipotizzando come detto un difetto di impermeabilizzazione, per l'intervento di risanamento si elencano in modo sintetico, e non esaustivo, le lavorazioni a farsi, da verificare in cantiere a seguito delle indagini:

- Ricerca infiltrazioni (saggi, indagini);
- Opere provvisionali;
- Rimozione piastrelle in ceramica e zoccolini in pietra (estradosso);
- Fornitura e posa nuova impermeabilizzazione in Mapelastoc o similare;
- Fornitura e posa piastrelle in ceramica e zoccolini in pietra, come esistenti;
- Adeguamento lastre in vetrocemento esistenti;
- Sigillatura e opere accessorie;
- Ripristino intonaco e tinteggiatura soffitto locale sottostante (intradosso).

Per la quantificazione delle opere, espresse a livello parametrico a corpo (indagini e opere provvisionali) e a misura (opere di ripristino), in termini di €/mq su tutta la superficie della terrazza, sono stati applicate alle voci sopraindicate i costi derivanti dai prezzi correnti di mercato e dall'attuale Prezziario Edile della Camera di Commercio di Milano, al netto degli opportuni arrotondamenti.

Ciò detto, considerato che la superficie di tutto il terrazzo soprastante il magazzino è pari a circa 35mq e che si ritiene congruo applicare un costo parametrico di €/mq 170,00 per le opere di ripristino e un costo forfettario di € 2.000,00 per le opere provvisionali e la ricerca delle infiltrazioni, si riportano di seguito i costi presunti per l'intervento.

Riassumendo:

- Ricerca delle infiltrazioni (saggi, indagini) e opere provvisionali: € 2.000,00
- Opere di ripristino: €/mq 170,00 x 35,00 mq = € 5.950,00

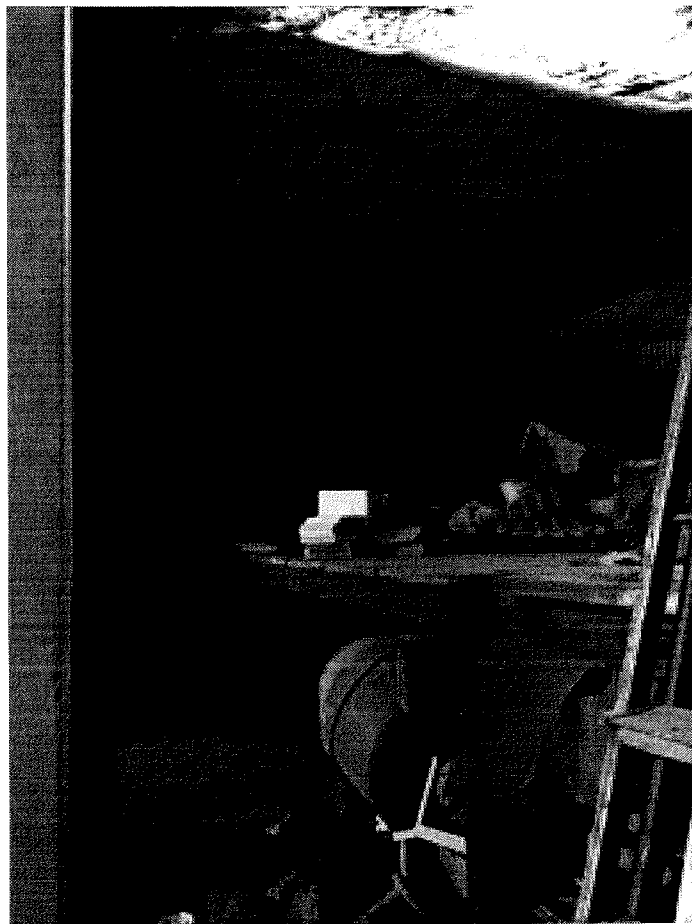
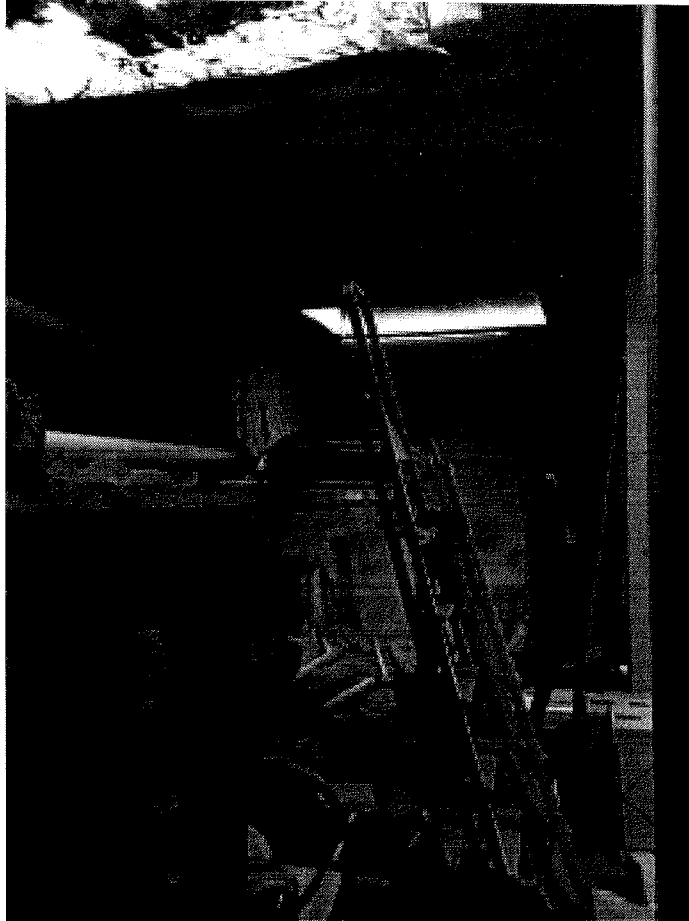
Totale intervento = € 2.000,00 + € 5.950,00 = € 7.950,00 = € 8.000,00 (arrotondato)

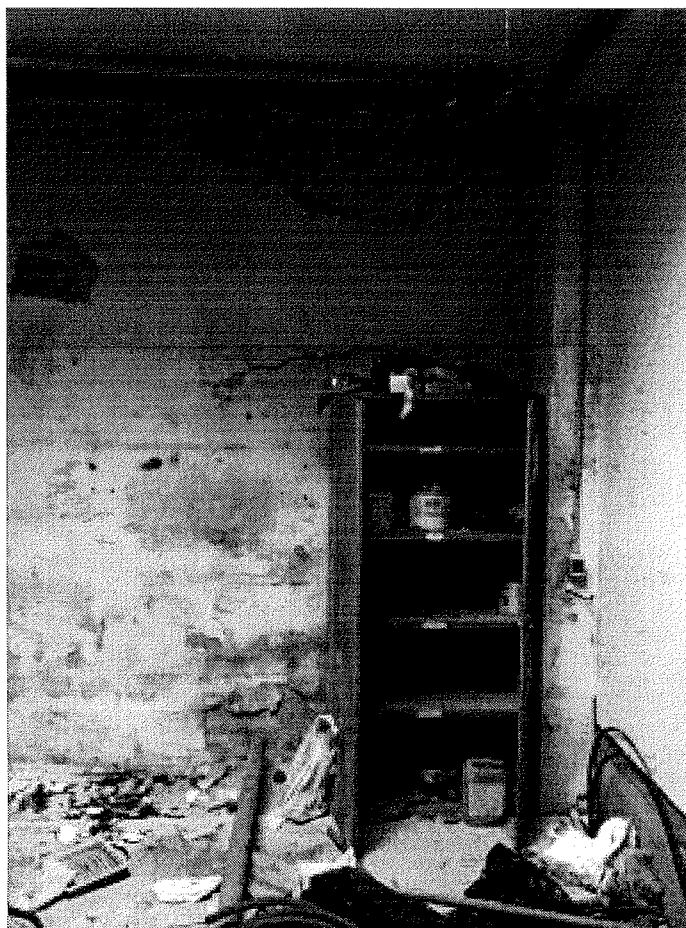
In conclusione si ritiene che, sulla base di quanto rilevato e ipotizzato per l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua accertate sull'immobile oggetto di esecuzione, il costo presunto per l'intervento di ripristino sia pari a **€ 8.000,00**, fermo restando l'esito delle indagini preliminari e la validità dell'intervento proposto.

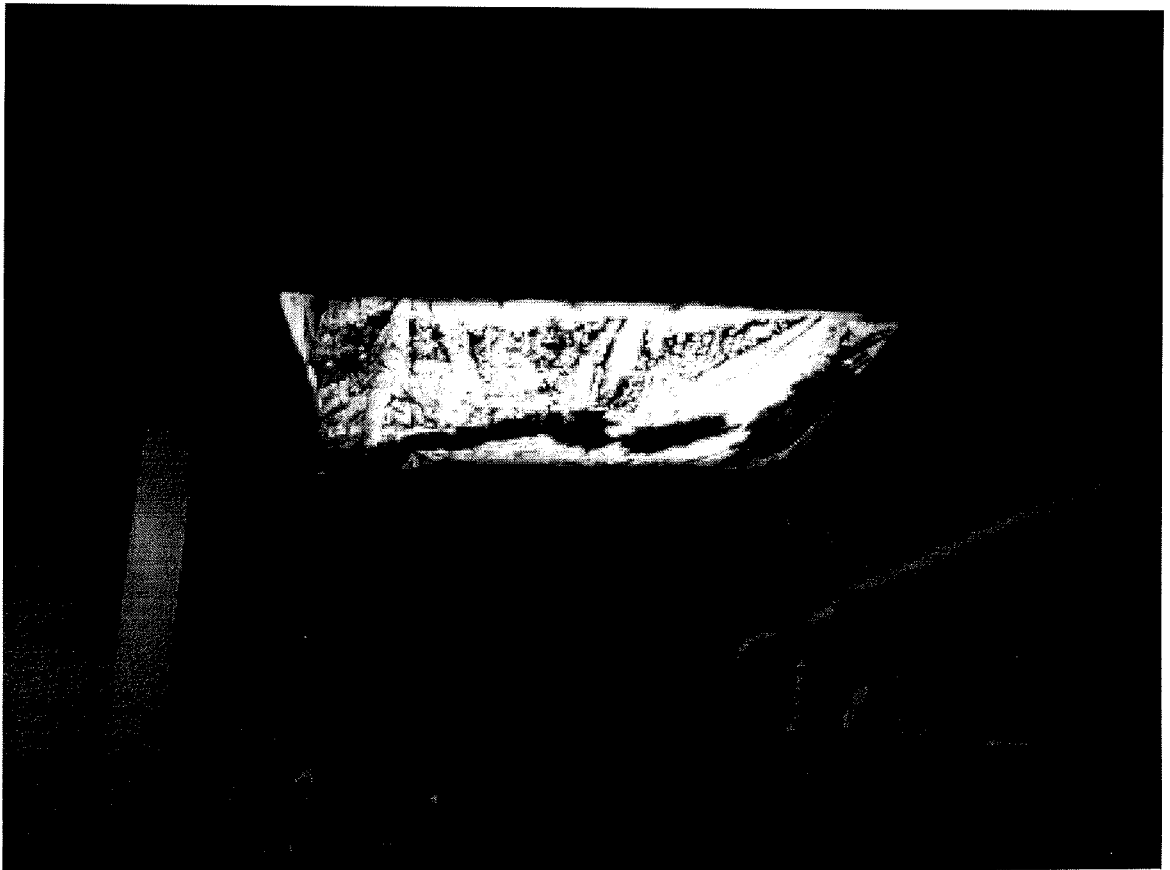
Per la stima dell'immobile oggetto di procedura esecutiva si rimanda pertanto alla valutazione di cui al capitolo successivo.

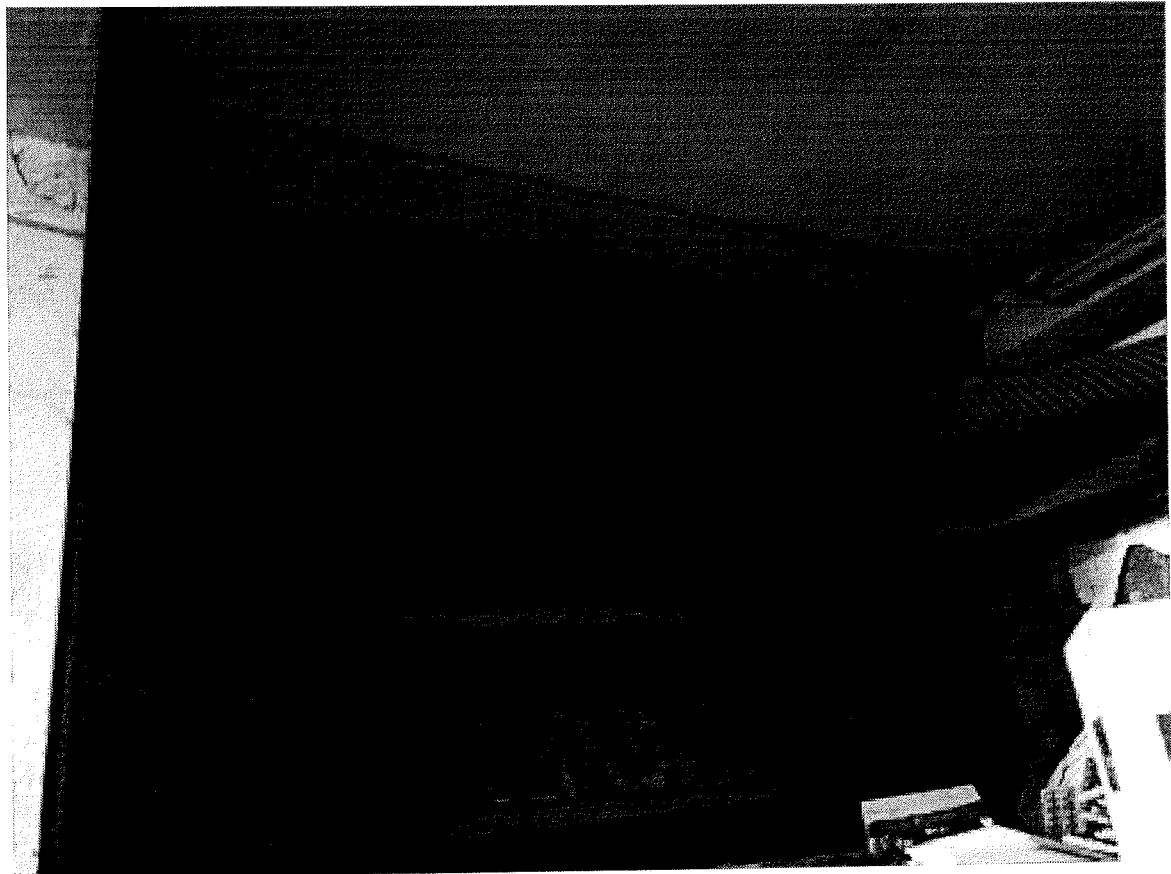
FOTOGRAFIE

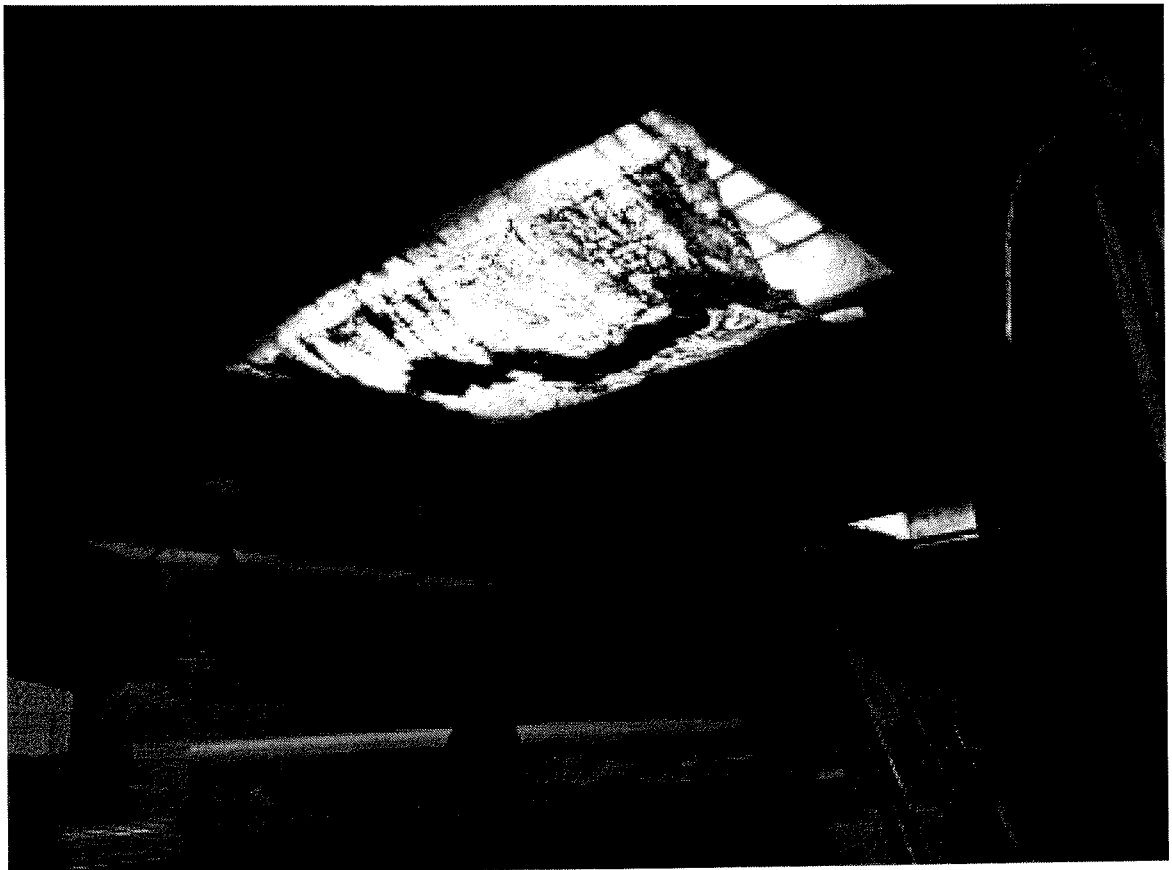


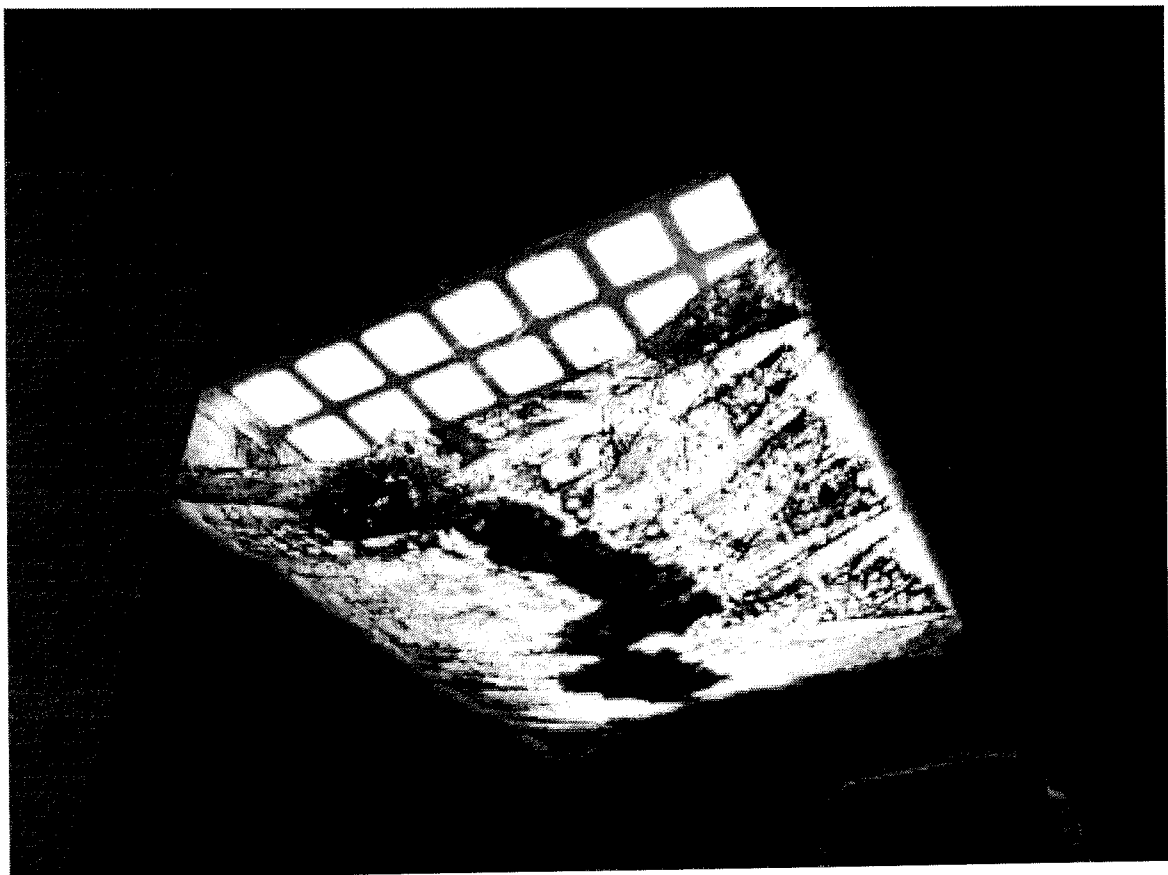
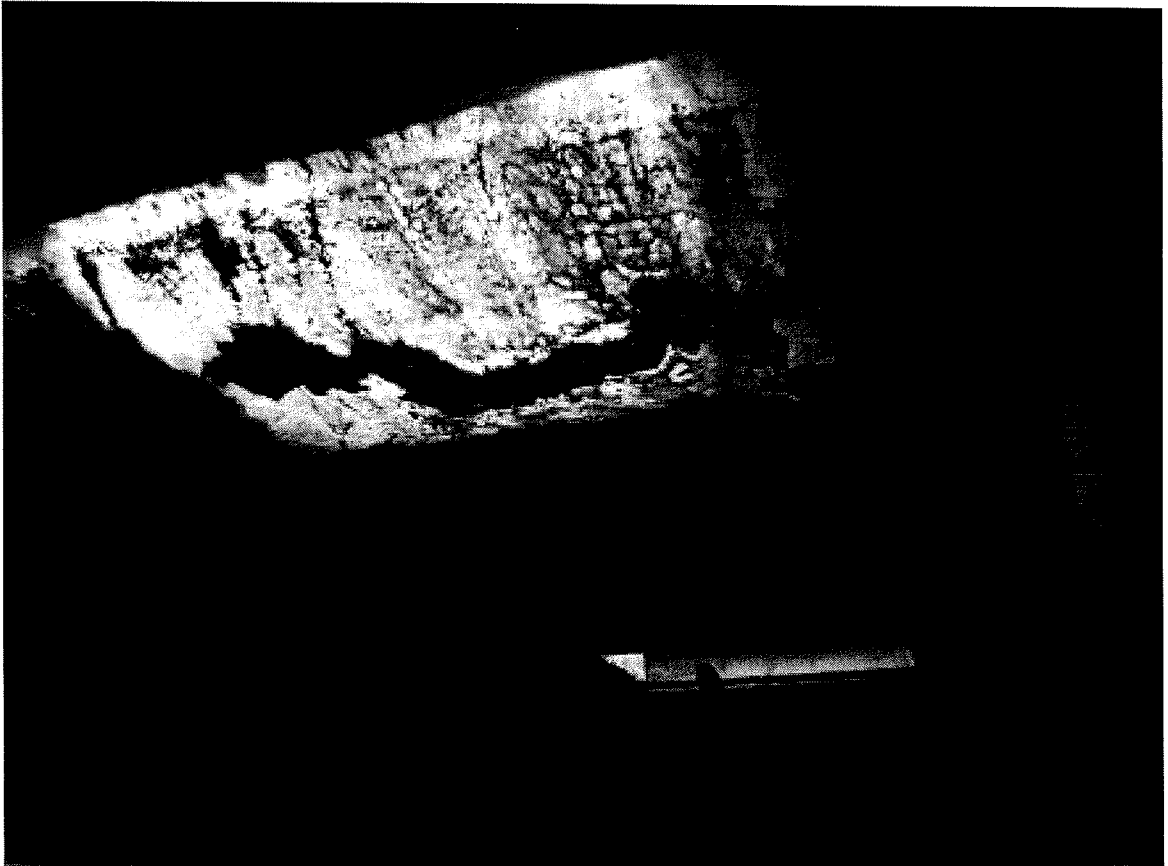


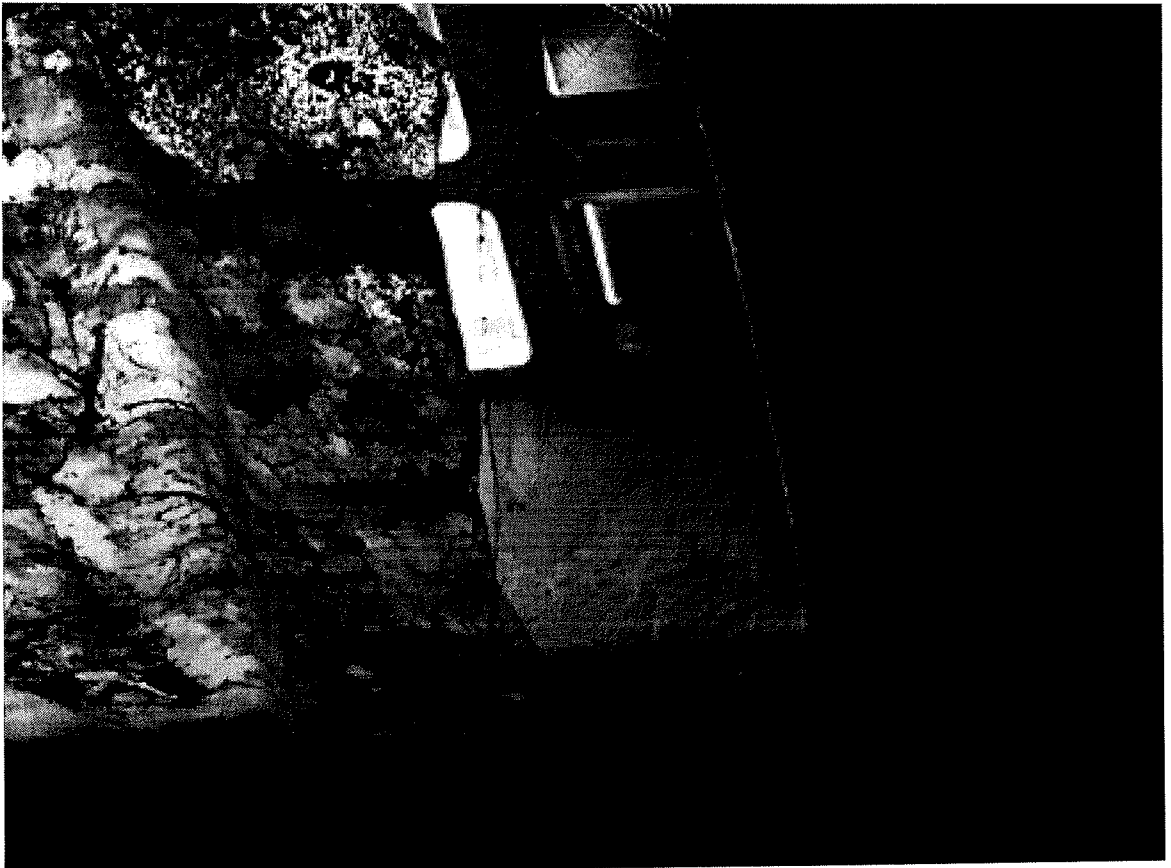
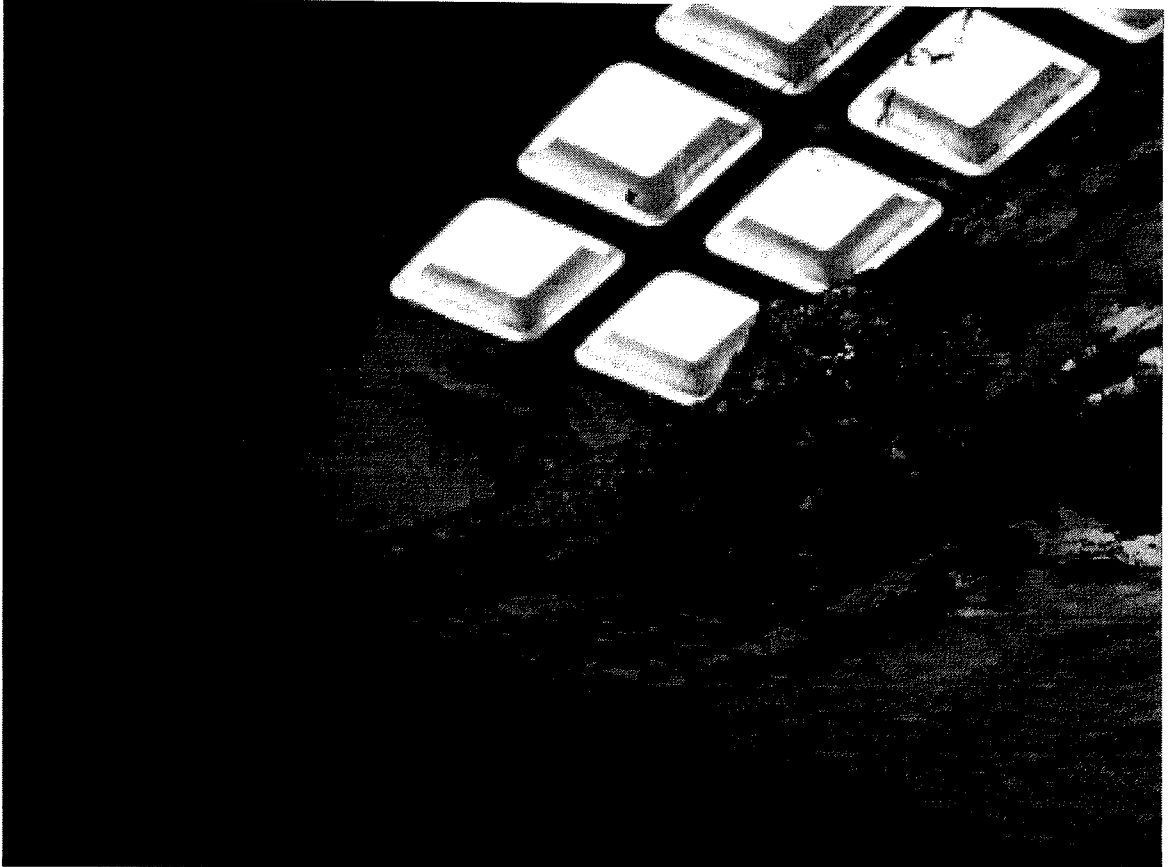






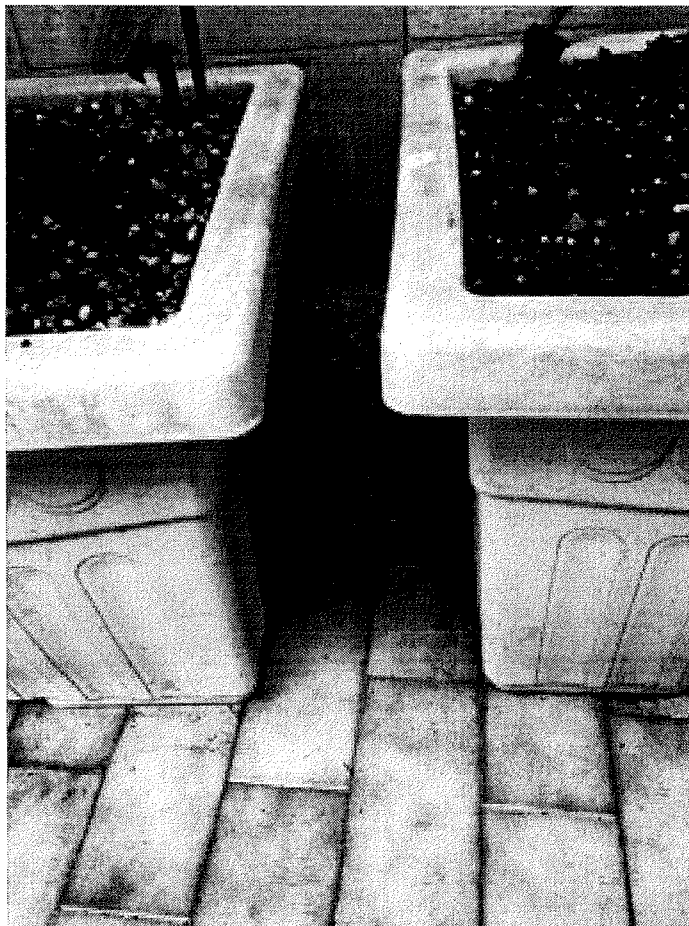












VALUTAZIONE**Valutazione LOTTO 001**

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione economica | A3 | 61,0 | € 1.900,00 | € 115.900,00 |
| | | | | € 115.900,00 |

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 001 | € 115.900,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.795,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: | € 0,00 |
| • Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative: | € 0,00 |
| • Spese di indagine e di ripristino infiltrazioni d'acqua terrazzo - indicative: | -€ 8.000,00 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u> | € 102.105,00 |
| arrotondato | € 102.000,00 |

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna criticità ostativa alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando le verifiche relative alle infiltrazioni d'acqua nella terrazza mediante opportuni rilievi ed indagini, come sopra indicato, ed il corretto intervento di ripristino, come sopra ipotizzato.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente integrazione alla relazione di stima a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo E-mail.

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 osservanza.

Milano, lì 25/03/2022

l'Esperto Nominato
Arch. Fabio Ugo Ramella