

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 180/2021

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento in Trezzano sul Naviglio (MI) alla Via Antonio Gramsci n.9, posto al primo piano con annessa cantina al piano interrato



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

con studio in Milano – Via Lanzone n°39

e-mail: lucabocchini@hotmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Trezzano sul Naviglio (MI) alla Via Antonio Gramsci n.9, piano 1-S1

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: NCEU foglio 8, particella 47, sub. 9

Stato occupativo

al sopralluogo occupato da inquilino con contratto di locazione opponibile alla procedura

Contratti di locazione in essere

CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO ABITATIVO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 30/05/2025

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 170.000,00

da occupato: € 136.000,00

ALLEGATI

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Trezzano sul naviglio, in una zona periferica, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una discreta dotazione di servizi. Nel raggio di dieci minuti di passeggiare vi è un centro commerciale con negozi di vari tipi, per le necessità quotidiane dei residenti. La zona presenta una buona dotazione di aree verdi e di parcheggi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento. A circa 200 metri vi è una fermata del bus, servita da varie linee urbane ed extra urbane.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso edilizio in cui è il bene staggito si compone di due corpi di fabbrica residenziali, disposti a L all'interno di una corte condominiale, attesta ad angolo su due rami di via Gramsci. Il complesso si compone di sei piani fuori terra visibili dalla strada, oltre piano cantinato seminterrato ed attico con copertura a terrazza. Si tratta di un edificio con struttura in telai di calcestruzzo armato e solai latero cementizi, con copertura piana, dotato di ascensore, risalente agli anni sessanta del '900. Il complesso è dotato di riscaldamento centralizzato e non è dotato del servizio di portineria.

L'unità oggetto di valutazione è un appartamento localizzato nel corpo di fabbrica con accesso dal civico n°9, sito al piano primo (secondo fuori terra), con affaccio sul retro, verso il cortile. All'appartamento è associata anche una cantina di pertinenza, sita al piano seminterrato.

Il complesso edilizio è in uno stato di conservazione mediocre.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al primo piano (secondo fuori terra) e composta da due vani e servizi con annessa cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Nord - Ovest e verso Sud - Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, rifinite in ceramica nel bagno e nella cucina fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale nel bagno e nella cucina, in parquet negli altri ambienti;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato e vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino di legno con serratura sovrapposta;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura vetro allo stato originario;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia;
- altezza dei locali: m. 2,93 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: non buone, sebbene parzialmente ristrutturato.

Cantina:

- comodamente raggiungibile
- con finiture rustiche

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato un l'Attestato di Prestazione Energetica cod. 1522000026817 valido fino al 30/05/2027, da cui l'immobile risulta in classe energetica E.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti e nemmeno i documenti della caldaia.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/10/2021, è stato possibile accedere all'immobile grazie alla presenza dell'inquilino, che dava accesso e collaborava alle operazioni peritali ed esibiva contratto di locazione sottoscritto il 01/06/2017, con durata dal 01/06/2017 al 30/05/2021 con tacito rinnovo per altri 4 anni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato con riscontro dell'Agenzia delle Entrate UT MILANO 04 DP I MILANO, con nota del 01/02/2022, risulta registrato in data 08/06/2017 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI UT MILANO contratto di locazione ad uso abitativo l' SERIE , con durata dal 01/06/2017 al 30/05/2021 rinnovato per altri 4 anni, con nuova scadenza al 30.05.2025. Il canone di locazione pattuito è pari a 7.400 €/anno

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

- nata a il
 quota intera di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, pervenuta per atto di compravendita del ,4 notaio Barassi Lodovico di Milano, trascritto il 20/5/2017 da notare di nato a N, codice fiscale

In atto l'acquirente, chiarava "nubile".

NOTA: A parità di luogo e data di nascita, il codice fiscale è il nominativo Milano collegati in anagrafe fiscale al e al nominativo

4.2. Precedenti proprietari

Nel ventennio antecedente al pignoramento non risultano altri atti di trasferimento.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, 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 **30/04/2022** 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**

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data _____ Registro Particolare _____ gistro Generale _____
per il numero _____ derivante da decreto ingiuntivo Repertorio _____ del
_____ Tribunale di Milano
- **a favore di:** _____ ede V _____
domicilio ipotecario eletto in Milano _____, proprietà
per 1/1;
 - **contro:** _____ ta a _____, CF:
_____ orietà per 1/1.

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

- **Pignoramenti**

- a) **Pignoramento** Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Mi-
lano 2 il _____ Registro Particolare _____ gistro Generale _____ f. Giudiziario di
Milano, rep. _____
- **a favore di:** _____ de _____ V), C.F. _____ oprietà per
1/1;
 - **contro:** _____ nata a _____ (PV) i _____ CF:
_____ F

Gravante sulla piena proprietà per intero dell'immobile in oggetto

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio Via Gramsci 9, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio Peraudo Via Roma 87 Cesano Boscone, che ha fornito le informazioni che seguono.

- Importo competente alla proprietà del preventivo gestione ordinaria esercizio 2021 (01/01 ~ 31/12) = € 2.583,48;
- L'importo a consuntivo 2020 per la posizione è pari ad € 1.849,06
- Posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio al 29/04/2022 € 1.710,40;
- Le spese straordinarie ad oggi deliberate e ad oggi scadute sono le seguenti:
6° rata extra debiti OMISSIS + OMISSIS per € 175,21 scadenza 01/08/2021
8° rata extra debiti OMISSIS + OMISSIS per € 175,21 scadenza 01/12/2021
9° rata extra debiti OMISSIS + OMISSIS per € 175,21 scadenza 01/02/2022
10° rata extra debiti OMISSIS + OMISSIS per € 175,21 scadenza 01/04/2022
- Informazioni rilevanti come cause pendenti, debiti verso fornitori ecc...: no
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: no

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 14/03/1962 PE n°140 R.C. e fu dotata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Trezzano sul Naviglio il 28/03/1966.

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità stagita:

- a) Nulla Osta del 14/03/1962 PE n°140 R.C. con Autorizzazione all'Abitabilità 28/03/1966;
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria a seguito di Condono Edilizio n°95 del 02/06/1997, con Abitabilità del 02/06/1997.

7.1. Conformità edilizia:

Il titolo edilizio più recente risulta essere quello di cui al punto b), che riguarda la sanatoria di difformità nelle parti comuni del complesso edilizio; con riferimento alla disposizione dei tavolati interni, invece, il titolo più recente è l'atto di fabbrica di cui al punto a).

Pertanto, ai fini della valutazione del giudizio di conformità edilizia, la valutazione sarà condotta sulla scorta di entrambi i titoli edilizi in elenco.

Con riferimento al piano seminterrato, si evidenzia che in nessuno dei due titoli edilizi rinvenuti è rappresentata la disposizione dei tavolati di separazione tra le cantine.

Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati ai titoli edilizi e con le vigenti normative edilizie e di settore si rilevano le seguenti criticità:

- 1) mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale in cui è il vaso igienico e quello in cui si preparano i cibi;
- 2) rapporti aeroilluminanti insufficienti nell'ambiente unico composto dalla zona giorno e dal corridoio
- 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) difforme disposizione di tavolati interni e di separazione tra le unità;
- 5) formazione di tavolati di separazione della cantina da altre cantine adiacenti.

Per quanto fin qui relazionato, si esprime giudizio di non conformità edilizia dell'unità staggita. Le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) sono primarie, poiché di carattere igienico ed ergonomico e pertanto si ritiene che non siano sanabili, ma dovranno essere eliminate con idonei lavori di adeguamento.

A parere dello scrivente e salva ogni altra possibile interpretazione del funzionario comunale competente, le difformità di cui ai punti 4) e 5), per quanto non in contrasto con le vigenti norme igieniche e di settore, sono di natura secondaria e potranno essere sanate.

Qualora, nel quadro più ampio dei vari lavori di adeguamento e ripristino già necessari, dovesse ritenersi utile integrare tutte o parte delle difformità di cui al punto 3), sarà opportuno depositare 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.

Per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato e l'ultimo titolo edilizio valido, al fine di evidenziare le difformità di maggior rilievo.

<p>Rilievo schematico dello stato di fatto</p>	<p>Nulla Osta del 14/03/1962</p>	<p>Condominio Edilizio n°95 del 02/06/1997</p>

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata, anche

alla luce degli adeguamenti da realizzare.

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

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Superfici principali appartamento	mq.	74,2	100%	74,2
Superfici balconi	mq.	8,5	30%	2,5
Superficie cantina	mq.	2,7	20%	0,5
		85,4 mq. lordi		77,3 mq. commerciali

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso condominiale, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile 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.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Trezzano sul Naviglio

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1600 / prezzo max. 2800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,6 / prezzo max. 9,5 (Euro/mq x mese)

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale arrotondata	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	77,0	€ 2 500,00	€ 192 500,00
				€ 192 500,00

9.3. 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	€ 192 500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9 625,00
Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio	
• dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili, tutto compreso	-€ 5 000,00
• Spese tecniche per sanatorie possibili, comprese pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 4 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 4 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 169 875,00
	arrotondato € 170.000
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 136.000,00
	Ricorre il caso

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

Il canone di locazione pattuito è pari a 7.400 €/anno e risulta congruo rispetto ai valori di mercato riscontrati.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA

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: 03/05/2022

l'Esperto Nominato

