

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 330/23

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN PIOLTELLO (MI) VIA PLATONE n. 2

Esperto nominato: Geom. Michele Berardini

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Telefono xxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice: Dott.ssa Silvia Vaghi
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 e relativo prezzo base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico

In comune di Pioltello (MI) via Platone n. 2: appartamento al piano quarto con annesso vano cantina al piano seminterrato.

N.C.E.U. Foglio 1 mappale 49 subalterno 36

diritto: intera proprietà superficaria per la durata di anni novanta a partire dal 12/6/1984

stato di occupazione: ritenuto libero, vedi quanto indicato al relativo capitolo, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito

Lotto unico

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 160.000,00 / €. 152.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: non ricorre il caso

**Bene immobile sito in comune di Pioltello (MI)
via Platone n. 2 – 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 Silvia Vaghi in data 19/9/2023 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 20/9/2023. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Patrizia Mattina. Il sopralluogo presso l'immobile in oggetto è avvenuto in data 11/11/2023, precisando che in tale sede risultavano ancora in corso le opere relative alla pratica edilizia superbonus (lo scrivente ha poi eseguito ulteriore visita esterna in data 23/1/2024 al fine di fotografare l'edificio senza impalcature).

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 DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 24/3/2023

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 10/5/2023 ai n.ri 63044/43940

a favore:

xx

contro:

xx

intera proprietà superficaria: in comune di Pioltello (MI) via Platone n. 2:

appartamento al piano quarto con annesso vano cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 1 mappale 49 subalterno 36.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà superficaria per la durata di anni novanta a partire dal

12/6/1984 : in comune di Pioltello (MI) via Platone n. 2 (nel fabbricato 2 – scala 4), appartamento al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (int. 62/B), con annesso vano cantina al piano seminterrato (int. 62).

Coerenze appartamento da nord in senso orario: altra unità, vano ascensore comune, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune, altra unità, cortile comune.

Coerenze cantina da nord in senso orario: altra unità, corridoio comune, altra unità, cortile comune.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **78,00**

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

intestazione:

XX
XX

intera proprietà superficaria
intera proprietà per l'area

censimento:

Foglio 1 – mappale 49 – subalterno 36 – via Platone n. 4 – piano 4/S1 – categoria A/2 – classe 3 – vani 6 – superficie catastale totale mq. 78 / totale escluse aree scoperte mq. 76 – rendita €. 666,23 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 27/12/1985).

Osservazioni

Si evidenzia che nel censimento catastale e nella relativa planimetria catastale, il numero civico è erroneamente indicato come 4 anziché 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Pioltello (MI) via Platone n. 2.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Pioltello, località ad est di Milano per la maggior parte compresa tra la Strada Provinciale n. 11 denominata Padana Superiore e la Strada Provinciale n. 14 denominata Rivoltana, con interposta Strada Provinciale n. 103 denominata Cassanese.

La via Platone si trova nella parte nord-est, tra le strade Padana Superiore e Cassanese, in una zona residenziale poco distante dal centro paese.

Caratteristiche complesso condominiale

Il complesso condominiale "Le Betulle 2" si compone di sei edifici edificati negli anni Ottanta con accessi che avvengono dalla via Platone n. 2 e dalla via Cimabue n. 17, tramite ingressi pedonali e cancelli carrabili automatizzati.

L'intero complesso risulta recintato e l'area comune presenta passaggi pedonali e/o carrabili nonché zone adibite a verde.

Cinque edifici in linea si elevano per sei piani fuori terra oltre piano sotterraneo, ciascuno composto da due o tre corpi scala con relativi accessi indipendenti dal cortile comune; il sesto edificio a torre si eleva per nove piani fuori terra oltre piano sotterraneo, con unico corpo scala sempre con accesso indipendente dal cortile comune (per un totale di n. 13 scale). Al piano sotterraneo risultano anche i box autorimessa.

In sede di sopralluogo risultavano ancora in corso per l'intero complesso condominiale le opere relative alla pratica edilizia superbonus, per riqualificazione energetica, che hanno quindi anche interessato il fabbricato 2 di seguito descritto.

Caratteristiche fabbricato 2 - scala 4

L'edificio 2, composto da tre corpi scala, comprende la scala 4 in cui è posta l'unità immobiliare pignorata.

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati di cls accoppiati a strato di coibentazione ed altre zone in muratura in laterizio; a seguito delle opere superbonus si rileva realizzazione di cappotto e facciate ventilate con pannelli coibentazione e finitura in lastre di gres porcellanato in due tonalità (per pareti disperdenti); il tetto a falde inclinate ha copertura in pannelli coibentati.

Dal cortile comune, tramite serramento in alluminio e vetro, si accede al corpo scala 4 che presenta: pianerottoli in piastrelle di ceramica; pareti tinteggiate; scala rivestita in marmo; ringhiera in profilato di ferro.

La scala 4 dispone di impianto ascensore corrente in vano proprio e impianto citofonico. Il complesso condominiale ed il fabbricato in oggetto, alla luce anche delle recenti opere superbonus, risultano in buone condizioni necessitando comunque di adeguati altri interventi di manutenzione.

Portineria e/o guardiola: no.

Presenza di barriere architettoniche: si (dal cortile comune uno scivolo comunica con l'ingresso piano rialzato della scala 4).

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

L'appartamento in oggetto è posto al piano quarto della scala "4" ed è composto da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno oltre due balconi.

L'abitazione prospetta su due fronti opposti, ovvero verso cortili comuni.

Il soggiorno è direttamente collegato alla zona ingresso tramite ampia apertura senza serramento. Un balcone è a servizio del soggiorno mentre l'altro è a servizio della cucina. I locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica e le pareti sono tinteggiate; solo nella cucina e nei bagni le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

I balconi sono pavimentati in ceramica.

Le pareti divisorie, così come il rivestimento interno delle pareti perimetrali, sono in cartongesso.

Nel bagno principale sono in opera: vasca, lavandino, bidet e w.c.

Nel bagno cieco, dotato di impianto aerazione forzata, sono in opera: lavandino e w.c. I serramenti interni sono in legno con sopra-luce in vetro (solo quello della cucina di tipo scorrevole). La porta d'ingresso è blindata.

I serramenti esterni sono ancora quelli originari in alluminio e vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica (escluso la finestra del bagno sprovvista di elemento oscurante).

L'altezza dei locali è pari a circa m. 2,70.

Attualmente l'appartamento non dispone di completo e funzionante impianto di riscaldamento autonomo, poiché la vetusta caldaia murale (posizionata sul balcone della cucina) si ritiene non sia funzionante e pertanto da sostituire, precisando che la nuova dovrà poi anche essere collegata alla più recente canna fumaria condominiale, per la quale risulta già in essere apposito raccordo. Attualmente si rileva anche la mancanza del contatore del gas sul balcone e nei locali sono presenti i radiatori.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto realizzare tutto quanto necessario per rendere adeguato e funzionante l'impianto di riscaldamento autonomo.

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da rifare/modificare/completare, risulta in appena discrete condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

In sede di sopralluogo si è riscontrato nell'appartamento una situazione di disordine con presenza di cumuli vestiario ed altro.

L'abitazione dispone di vano cantina al piano seminterrato, che presenta: porta in lamiera di metallo; pavimento in cemento; pareti intonacate; altezza circa m. 2,70; discrete condizioni.

2.3. Calcolo superficie commerciale (in base a misurazioni eseguite dallo scrivente)

Lotto unico

lotto	sub.	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	36	appartamento	4	75,80	100%	75,80
unico	36	balcone	4	1,90	30%	0,57
unico	36	balcone	4	3,00	30%	0,90
unico	36	cantina	S1	4,60	25%	1,15
Totale superficie commerciale circa mq.						78,42
Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.						78,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato per l'appartamento in oggetto (sub. 36) risulta A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica registrato il 14/12/2023 n. 15175--001375/23.

Tale A.P.E. è riferito alla situazione attuale e dovrà pertanto esser rifatto dopo i necessari interventi da eseguirsi per rendere completo e funzionante l'impianto di riscaldamento autonomo (intervento di cambio caldaia raccomandato anche in tale documento).

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato al custode giudiziario che l'appartamento risulta disabitato per quanto arredato (anagraficamente xxxxxxxx risulta residente a tale indirizzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), situazione occupativa che verrà meglio esposta dal custode giudiziario.

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, finalizzate ad identificare eventuali contratti di locazione (o comodati) aventi come oggetto l'immobile pignorato, hanno avuto esito negativo.

Si allegano certificati anagrafici.

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 20/9/2023)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, iscritta il 20/3/2007 ai n.ri 41571/9766 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (debitore non datore di ipoteca xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx). Importo iscritto totale Euro 230.000,00. Grava su intera proprietà superficiaria immobile di cui al capitolo 1 oltre che su intera proprietà superficiaria di box autorimessa (quest'ultimo acquistato nel 2007 dal debitore esecutato unitamente all'immobile pignorato e poi venduto a terzi nel 2016 vedi cap. 6.1.). Annotata di restrizione di beni con formalità trascritta il 3/10/2016 ai n.ri 109035/19730 avente come oggetto detto box autorimessa venduto a terzi.

ipoteca giudiziale: a favore CONDOMINIO LE BETULLE 2 sede Pioltello, iscritta il 29/7/2020 ai n.ri 83384/15312 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx. Importo iscritto totale Euro 3.500,00. Grava su intera proprietà superficiaria immobile di cui al capitolo 1, indicata erroneamente in trascrizione come intera proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 10/5/2023 ai n.ri 63044/43940 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx. Grava su intera proprietà superficiaria 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:

Non risultano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento, seppur con lieve imprecisione nella rappresentazione della parete tra soggiorno e zona ingresso rispetto alla realtà e così in essere sin dalla costruzione nonché autorizzata.

Il Comune di Pioltello in data 15/11/2023 a seguito di specifica richiesta ha determinato in € 152.909,46 il valore convenzionale massimo dell'immobile in oggetto.

Fermo restando che la superficie commerciale di detto immobile è quella indicata dallo scrivente al cap. 2.3., il Comune nel suo conteggio l'ha considerata maggiore ovvero mq. 83,26 poiché ha aggiunto in percentuale incidenza parti comuni.

Con riferimento alla possibile trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà di detto immobile, lo stesso Comune ha altresì fornito in data 24/11/2023 **parametri indicativi** per calcolo del corrispettivo finalizzato a detta trasformazione, in funzione dei quali lo scrivente **sempre indicativamente** quantifica l'importo attuale del solo corrispettivo in circa €. 8.000,00 (al quale si dovranno aggiungere costi annessi).

I futuri aggiudicatari, qualora interessati ad attuare tale trasformazione, necessariamente dovranno rivolgersi al Comune di Pioltello presentando apposita istanza e solo in tale sede (previa perizia che il Comune dovrà redigere al costo attuale di €. 250,00) potranno avere precisa quantificazione dell'importo analitico ed attualizzato del corrispettivo per trasformazione e rimozione vincoli, fermo restando altri costi annessi e necessari finalizzati a tale scopo (perizia comunale, tasse ipotecarie e catastali, onorario notarile ecc.).

Le procedure di quanto necessario per la trasformazione sono meglio specificate nel sito istituzionale del Comune di Pioltello.

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 dei beni, 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 nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso condominiale 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 superficaria Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	appartamento con annessa cantina	78,00	€ 160.000,00

N.B. valutazione a corpo già dedotta dei costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3) e dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi ordinari (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà superficaria Lotto unico – immobili occupati

Non ricorre il caso

8.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

riduzione del valore del 5% per
assenza di garanzie per vizi:

- € 8.000,00

spese per regolarizzazione situazione urbanistica/
edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari
(vedi capitoli 4.3.3. e 8.2.)

già dedotte

spese condominiali insolute relative
agli ultimi due esercizi ordinari a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi intera proprietà superficaria

Valore immobili liberi al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano

Lotto unico	immobile	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	appartamento con annessa cantina	€ 160.000,00	€ 152.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili occupati intera proprietà superficaria

Non 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 essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

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

Con ossequi.

Milano, 30 Gennaio 2024

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U.
- all. 3 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 4 – planimetria stato di fatto
- all. 5 – fotografie
- all. 6 – copia titolo compravendita 2007
- all. 7 – nota trascrizione compravendita 2007
- all. 8 – nota trascrizione convenzione edilizia 1984
- all. 9 – nota trascrizione prima compravendita 1987
- all. 10 – concessioni edilizie e abitabilità
- all. 11 – CILA superbonus e variante
- all. 12 – valore convenzionale e parametri indicativi corrispettivo area
- all. 13 – certificati anagrafici
- all. 14 – situazione condominiale
- all. 15 – regolamento di Condominio
- all. 16 – A.P.E.
- all. 17 – copia raccomandata a mano sopralluogo
- all. 18 – inquadramento di zona