

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 957/20

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri



RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARE
IN BARANZATE (MI) VIA MANZONI n. 37

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*

Via Paladini n. 5 - 20133 Milano

Telefono 02/6693402

e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri
Esperto: Geom. Michele Berardini

- 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

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto:

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.

unità immobiliare censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 65 mappale 77 subalterno 12 cat. A/4 cl. 4 vani 2 piano T

Vedi anche osservazioni al capitolo 6 stante il decesso della proprietaria eseguita avvenuto il 17/1/2021 successivamente al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE PIGNORATO – Lotto unico

Lotto unico - intera proprietà: in comune di Baranzate (MI) via Manzoni n. 37, abitazione al piano terreno rialzato composta da un locale oltre servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato.

Coerenze abitazione da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, vano scala comune, altra unità.

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

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **43,00**

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

intestazione:

[REDACTED] nato a **[REDACTED]** il **12/11/1929** intera proprietà

censimento:

Foglio 65 – mappale 77 – subalterno 12 – via Alessandro Manzoni n. 37 – piano T – categoria A/4 – classe 4 – vani 2 – superficie catastale totale mq. 40 / totale escluse aree scoperte mq. 40 – rendita €. 113,62 (in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 25/1/1940).

Osservazioni

Si evidenzia che nel censimento dell'unità immobiliare e nella planimetria del 1940 che lo ha generato non compare la cantina in quanto all'epoca seppur già esistente non era stata catastalmente abbinata all'abitazione in oggetto e nemmeno mai censita a parte, situazione che spesso all'epoca accadeva quando il costruttore e/o primo proprietario non stabiliva quali cantine abbinare catastalmente alle abitazioni non ancora vendute. Nell'atto di provenienza del debitore esecutato del 1980 (qui allegato), la consistenza immobiliare trasferita comprende l'appartamento e l'annessa cantina, così come anche in tutti gli atti di provenienza precedenti a partire dal primo del 1951 (qui allegato).

Lo scrivente al fine di confermare che la cantina annessa all'abitazione in oggetto fosse quella effettivamente utilizzata dalla proprietà, ha reperito copia dell'atto di prima vendita dell'unità immobiliare in oggetto del 1951, al quale sono allegati anche tipi planimetrici che individuano chiaramente l'abitazione e l'annessa cantina.

Si ritiene pertanto che l'immobile pignorato corrisponda a quello di proprietà del debitore esecutato, come dimostrano tutti gli atti provenienza sin dall'origine, a prescindere dal suo censimento catastale relativamente alla cantina.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare le apposite variazioni catastali al fine di individuare nonché censire anche la cantina, allegando anche l'atto del 1951, e per modifiche dell'abitazione da realizzarsi previa presentazione di adeguata pratica edilizia in Comune (vedi capitolo 4.3.).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliare pignorata

In comune di Baranzate (MI) via Manzoni n. 37.

L'immobile in oggetto è posto in comune di Baranzate (già ex comune di Bollate frazione Baranzate), località confinante con la periferia nord di Milano, lungo la strada statale n. 233 denominata Varesina nei pressi delle Autostrade A4 e A8.

La via Manzoni si trova nella periferia est del paese, ed il civico 37 (già ex civico 13) sorge a pochi metri dal confine con il comune di Novate Milanese, in angolo con diramazione della stessa via, con roggia a lato, che conduce ad altra proprietà.

Il tratto di via Manzoni comprendente l'edificio residenziale al civico 37 risulta essere una zona a carattere produttivo.

Caratteristiche

Il fabbricato edificato alla fine degli anni Trenta, si eleva per tre piani fuori terra oltre un piano cantinato seminterrato e comprende due corpi scala entrambi sprovvisti di impianto ascensore.

La struttura portante è in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile, con zoccolatura in cemento; i balconi hanno parapetto in muratura; il tetto a falde inclinate ha copertura in tegole di laterizio.

Da strada tramite portone in profilato di ferro, con inserita portina, si accede all'androne sfociante nel cortile comune, che presenta pavimento in piastrelle di cemento con tracce carrabili in pietra e pareti tinteggiate. Il cortile è pavimentato in cemento.

L'androne comunica con il primo corpo scala, mentre dal cortile si accede al secondo corpo scala. Quest'ultimo, comprendente appartamento e cantina in oggetto, è chiuso da serramento in alluminio e vetro, e presenta: pianerottoli pavimentati in piastrelle di graniglia; pareti tinteggiate; scala con pedate in pietra; ringhiera in profilato di ferro; impianto citofonico anche su strada.

Il fabbricato, che presenta evidenti danni e ammaloramenti, risulta in scadenti condizioni e necessita pertanto di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

Portineria: assente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

Al piano rialzato del corpo scala con accesso dal cortile, risultano tre appartamenti tra cui quello oggetto di stima composto da: camera, cucina, bagno e disimpegno.

L'attuale disposizione non autorizzata e difforme dovrà essere modificata (vedi cap. 4.3.).

L'abitazione prospetta su unico fronte ovvero verso il cortile comune.

Disimpegno e cucina presentano pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate.

Camera e bagno presentano pavimenti in piastrelle di graniglia e pareti tinteggiate; nel bagno solo piccola parte di parete è parzialmente rivestita in ceramica.

Pareti e pavimenti in alcuni punti risultano ammalorati.

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

La porta del bagno è in legno e vetro; la porta della camera, a soffietto, è in materiale plastico; manca porta tra disimpegno e cucina. La porta d'ingresso è in legno e una serratura è stata manomessa nonché sostituita in sede di accesso forzoso.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera protetti da avvolgibili in plastica, oltre che da inferiate antintrusione in profilato di ferro.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento autonomo, inteso come caldaia e radiatori, risultando solo una stufa a gas posta nel disimpegno. Si rileva impianto di condizionamento con motore esterno in facciata e split interno nella camera. In bagno risulta un boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria.

L'altezza dei locali è pari a circa m. 3,28.

L'abitazione, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, piuttosto che da realizzare o modificare, risulta in scadenti condizioni e necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione.

All'appartamento è annesso un vano cantina al piano seminterrato che presenta: porta in legno; pavimento in cemento; pareti intonacate; finestrella in ferro e vetro); altezza circa m. 2,18; scadenti 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	12	abitazione	T	40,00	100%	40,00
unico	12	cantina	S1	12,60	25%	3,15
Totale superficie commerciale circa mq.						43,15
Totale superficie commerciale arrotond. circa mq.						43,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.
Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

Da notizie assunte dal custode giudiziario, l'immobile in oggetto risulterebbe disabitato. Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della proprietaria, 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 12/4/2022)

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [redacted] [redacted] sede [redacted], trascritto il 21/10/2020 ai n.ri 115931/73619 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (intera proprietà). Grava su intera proprietà 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:

Rispetto allo stato autorizzato, riportato anche nella planimetria catastale del 1940, si rilevano le seguenti difformità:

- riduzione della superficie della locale camera ed ampliamento del cucinino che comprende anche parte del disimpegno conseguentemente ridotto. In pratica solo il bagno è rimasto nello stato originario.
- manca porta tra cucina e disimpegno
- tali modifiche realizzate senza titolo abilitativo, di fatto non rispettano i rapporti aeroilluminanti e quindi l'abitazione dovrà essere ripristinata allo stato autorizzato, piuttosto che modificata nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti anche al fine di ottenere adeguati R.A.I.

Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Baranzate adeguata pratica edilizia a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale:

La planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto, quest'ultimo comunque da modificare, e non vi è rappresentata la cantina (vedi osservazioni capitolo 1).

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Si evidenzia che a seguito di recenti disposizioni catastali, risulterà necessario in sede di variazione catastale per mutazione dello stato dell'appartamento, eseguire anche lo scorporo della cantina (che anche se non indicata catastalmente è da sempre pertinenza dell'abitazione) ovvero ottenere per quest'ultima censimento autonomo, come avrà anche l'abitazione.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 6.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio ha prodotto il 29/3/2022 dichiarazione con allegato da cui risulta a tale data quanto segue:

- importo totale scoperto: €. 6.738,33
- ammontare medio delle spese ordinarie annuali: circa €. 500,00
- spese gestione 2021 (a preventivo): €. 455,00
- spese gestione 2020: €. 641,44
- spese straordinarie: è stato deliberato il progetto fognatura pari a €. 370,00
- millesimi di proprietà: 32

Premesso che è stata richiesta senza esito all'Amministrazione la copia del Regolamento di Condominio, si fa presente che all'atto di prima vendita del 1951 risulta allegato anche il Regolamento di Condominio dell'epoca, che non è dato sapere se corrispondente a quello attualmente in essere, in cui l'unità immobiliare in oggetto è indicata come sub. 2 (dati del cessato catasto) per millesimi 32.

Osservazioni

La successiva valutazione a corpo è già dedotta dell'importo per spese condominiali insolute relative agli ultimi due esercizi 2020 e 2021.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale detrazione nonché ad eventuale ulteriore decurtazione da applicare alla successiva valutazione a corpo, ovvero al successivo prezzo base d'asta, derivante dalla situazione condominiale.

N.B. 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 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. PROPRIETARI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1. Proprietari alla data del pignoramento** (vedi successive osservazioni):

l'immobile pignorato alla data del pignoramento risultava intestato a

██████████ (cognome) ██████████ (nome)

nato a ██████████ il ██████████ intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 3/4/1980 notaio dr. Gian Paolo Guidobono Cavalchini rep. 373362, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 29/4/1980 ai n.ri 24855/20334, per acquisto da ██████████ nato a ██████████ il 25/1/1978 e ██████████ nato a ██████████ il 05/1/1977

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto.

In tale atto l'acquirente dichiarava di essere vedova.

Osservazioni

Premesso che alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto era interamente di proprietà dell'esecutata, si rileva che la stessa è poi deceduta in data 17/1/2021 (vedi certificati anagrafici per come prodotti dal custode giudiziario).

Lo scrivente in data 20/1/2022 ha chiesto all'Agenzia delle Entrate se risultasse presentata la sua denuncia di successione (tenendo conto che andrebbe presentata entro un anno dalla data del decesso), ricevendo esito negativo a tutto il 21/1/2022 (vedi lettera Agenzia Entrate qui allegata).

Nel certificato anagrafico "stato di famiglia storico" rilasciato dal Comune di Bollate il 12/4/2022 per la famiglia di [REDACTED] vedova dal 21/1/1974, sono indicati i seguenti quattro figli:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Si rileva che a tutto il 12/4/2022 non risulta trascritta alcuna dichiarazione di successione, così come nessuna accettazione d'eredità.

Non risultano trascritti nemmeno atti di rinunce eredità e/o di pubblicazione di eventuale testamento, che potrebbero comunque esistere seppur non trascritti, ma non noti allo scrivente che alla luce di quanto esposto non ha modo in questa sede di stabilire l'attuale intestazione dell'immobile pignorato a seguito del decesso della proprietaria esecutata, e si lascia pertanto al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito.

6.2. Precedenti proprietari (per come risultante dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa e da ispezioni eseguite dallo scrivente)

Nel ventennio non risultano altri precedenti proprietari.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di quanto potuto verificare presso il Comune di Baranzate nonché di Bollate si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità per il fabbricato hanno avuto esito negativo.

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 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 Lotto unico – immobili liberi

Lotto unico	immobile	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	abitazione con annessa cantina	43,00	€ 40.000,00

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 (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari.

8.3. Valutazione intera proprietà 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:

- € 2.000,00

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 a carico dei
futuri aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2.):

già dedotte

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

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	abitazione con annessa cantina	€ 40.000,00	€ 38.000,00

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

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, 19 Aprile 2022

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U. Baranzate
- all. 3 – visure N.C.E.U. Baranzate e Bollate
- all. 4 – n. 1 planimetria N.C.E.U.
- all. 5 – planimetria stato di fatto
- all. 6 – fotografie
- all. 7 – certificati anagrafici
- all. 8 – titolo compravendita 1980
- all. 9 – nota trascrizione compravendita 1980
- all. 10 – titolo prima compravendita 1951
- all. 11 – ispezione Conservatoria su nominativo proprietaria
- all. 12 – comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- all. 13 – situazione condominiale
- all. 14 – inquadramento di zona