

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 935/23**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Cassina de' Pecchi, via Manzoni, 6



**INDICE SINTETICO**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

Beni in Cassina de' Pecchi, via Alessandro Manzoni, 6

Categoria: A7 [Villetta]

Dati Catastali: foglio 4 particella 58 subalterno 1

**Corpo B**

Beni in: Cassina de' Pecchi, via Alessandro Manzoni, 6

Categoria: C6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio foglio 4 particella 58 subalterno 2

**Stato occupativo**

Corpo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal [REDACTED]

Corpo B: al sopralluogo occupato dal [REDACTED]

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni del lotto**

da libero:           **€ 136.000,00**



## LOTTO 001

(Appartamento con seminterrato + box nell'area pertinenziale)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All.1)

#### **CORPO: A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassina de' Pecchi (MI) via Alessandro Manzoni n.6 villetta di un piano fuori terra con seminterrato con accesso esterno e cortile di pertinenza.

Sul lato est del terreno di pertinenza si attesta un fabbricato rustico destinato a box auto ed una tettoia non accatastata e non oggetto della presente disamina.

##### **1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

##### **1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi come segue: (all.1)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg.4 part.58 sub. 1**

dati classamento: Cat.A7 Classe 3 consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni 6

Dati derivanti da:

Atto Notaio Zona del 07/09/1999 rep.4641 trascritto a Milano 2 il 22/09/1999 ai n.ri 88948/60742 per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

##### **1.4. Coerenze**

dell'appartamento e seminterrato: proprietà di terzi per tre lati, Via Manzoni

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

#### **CORPO: B**

##### **1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Cassina de' Pecchi (MI) via Alessandro Manzoni n.6 box auto al Piano terreno, cortile

##### **1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]



**1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Cassina de' Pecchi (MI) come segue:**  
**(all. 1)**

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 4 part. 58 sub. 2**

dati classamento: C/6 Classe 5, mq.13

Indirizzo: Alessandro Manzoni 6

Dati derivanti da:

Atto Notaio Zona del 07/09/1999 rep.4641 trascritto a Milano 2 il 22/09/1999 ai n.ri 88948/60742 per la quota di ½ a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata [REDACTED]

**1.4 Coerenze**

del box: proprietà di terzi per tre lati e area di manovra

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

**2 DESCRIZIONE DEI BENI (All.2)**

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Casina de' Pecchi Fascia/zona: centrale Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, villini

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Amministrativi edifici scolastici e sanitari

Principali collegamenti pubblici: MM 2

Collegamento alla rete autostradale:

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2.)**

Edificio di 1 piano fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: cemento non intonacato
- accesso: portoncino metallico alla cima di una scala esterna a due rampe speculari che si sviluppano lungo il fronte non rifinite e prive di parapetto
- accesso retrostante ai locali seminterrati in costruzione raggiungibile tramite scaletta esterna in costruzione
- fabbricato ricovero auto in ferro e vetro in pessime condizioni.
- Tettoia non accatastata sul resto del fronte est del terreno pertinenziale
- condizioni generali dello stabile: in mediocri



### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato composta da locale soggiorno/ingresso, cucinotto, camera e bagno e foro per scala a chiocciola di comunicazione con locali seminterrati.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

- esposizione: finestrato su tre fronti
- pareti: in fase di realizzazione predisposte per tinteggiatura finale. Blocco servizi completato con finitura in ceramica
- pavimenti: in cotto/ceramica nel bagno e in cucina;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: portoncino in ferro;
- porte interne: da realizzare
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia incompleto;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni ;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata nella lavanderia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in fase di ristrutturazione

##### Seminterrato:

- porta d'accesso: vano in fase di realizzazione . Porta metallica
- pavimento: ceramica/gres
- pareti e plafone: in fase di rifinitura

#### Corpo B

##### Box:

- pareti: muratura
- pavimenti: cemento
- porta d'accesso: ferro e vetro
- condizioni: mediocri

### 2.4. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta certificazione impianti

### 2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione statica.





**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.4)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giulia Barbagallo Notaio in Palermo e Termini Imerese alla data del 07/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.4)**) alla data del 29/10/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 22/09/1999 ai nn. 26343/88949 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Zona in data 07/09/1999 rep. 4642

a favore Banca Popolare di Bergamo – Credito varesino con sede in Studio La Scala s.p.a. Via Correggio, 43 20149 Milano (MI) c.f. 00208220160

contro

Importo ipoteca € 154.937,07 di cui € 103.291,38 di capitale

Grava su F.4 Mapp.58, sub 1 e 2

ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2003 - Registro Particolare 10047 Registro Generale 56985

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5636/2003 del 01/04/2003

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CASSINA DE' PECCHI(MI)

Ipoteca in rinnovazione del 06/08/2019 - Registro Particolare 20212 Registro Generale 107063 Pubblico ufficiale ZONA LUCA Repertorio 4642 del 07/09/1999 derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CASSINA DE' PECCHI(MI)

Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Data 09/09/2024 Ora 18:43:37

Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 17/05/2004 rep. 5404 /2004 trascritto il 02/08/2004 ai n.ri 117104/60179 contro

la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. C.F. 03910420961 con sede in Milano emesso da Ufficiale Giudiziario

Grava su F.4 Mapp.58, sub 1 e 2

Pignoramento del 15/05/2009 rep. 7134 /2009 trascritto il 06/08/2009 ai n.ri 104170/62926 contro

per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. C.F. 03910420961 con sede in Milano, emesso dal Tribunale di Milano

Grava su F.4 Mapp.58, sub 1 e 2



**Pignoramento** del 09/10/2023 rep. 25153 /2023 trascritto il 17/11/2023 ai n.ri 155551/108847 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a. C.F. 03910420961 con sede in Milano emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Milano per € 102.375,37

Grava su F.4 Mapp.58, sub 1 e 2

• **Altre trascrizioni**

.....

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....

## 6 CONDOMINIO

**6.1** L'immobile non possiede amministratore non trattandosi di condominio

.....

**6.2** Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

**6.3** Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (Al.5)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Casina de' Pecchi in zona prevalentemente residenziale esistente e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.





**.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All.5):**

- Denuncia per Opere Edilizie n. 34 del 12/06/1953
- Autorizzazione di Abitabilità n. del 19/10/1953
- Autorizzazione rustico P.E.321/323 del 25 maggio 1963

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo **(All.6)** il lotto risultava occupato anche da un'ampia tettoia posta sul lato est della proprietà, non oggetto della presente disamina e si rilevavano lavori in corso di esecuzione per i quali non si sono rintracciati i relativi nulla osta.

Dal confronto delle tavole allegate al nulla osta originale con quanto rilevato si evince **che la palazzina è stata realizzata in modo difforme** per distribuzione interna e differenti aperture pur essendo stata regolarmente rilasciata l'abitabilità. **(All.5)**

**Le opere in corso d'opera risultano prive di relativo nulla osta** e consistono in:

- Ridistribuzione interna dei locali al piano rialzato e formazione e formazione di scala d'accesso al piano terreno/rialzato non finita e difforme dall'autorizzato.
- Realizzazione di partizioni interne al fine di ricavare locali abitabili al piano seminterrato e creazione di un foro per l'istallazione di una scala di collegamento tra i due piani, non ancora in opera.
- Creazione di un nuovo ingresso sulla parete est per rendere autonomo l'accesso al piano seminterrato.

Data la carenza di informazioni di dettaglio nella pratica del 1953, rilevate le difformità rispetto al titolo originario per distribuzione interna ed esterna e constatate le nuove opere in corso di esecuzione si ritiene necessaria la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. per varianti essenziali e opere di manutenzione straordinaria che riguardano sia la distribuzione interna dei locali al piano terreno sia le varianti esterne.

Non è invece sanabile la trasformazione del locale seminterrato in locali abitabili configurando un aumento di superficie lorda di pavimento e essendo in contrasto con l'art.112 del vigente regolamento edilizio che indica specifiche caratteristiche per i locali accessori. Si prevede pertanto la rimessa in pristino e/o l'adeguamento alla normativa vigente.

Costi stimati: € 3.000,00 comprensivo di spese tecniche e sanzione salvo ulteriori considerazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo la palazzina risultava comunque non conforme alle schede depositate per le motivazioni sopra descritte:

La scheda catastale andrà aggiornata secondo le opere messe in atto per la regolarizzazione edilizia – urbanistica ed igienico sanitaria adottata

Costi stimati aggiornamento scheda: € 500,00

## 8 CONSISTENZA

**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. Si considera il seminterrato con comunicazione interna.

DESTINAZIONE	U.M.	SUP LORDA	COEF.	SUP OMOGENEIZZATA Mq. Commerciali
<b>Appartamento</b>	Mq.	72	100	72,00
seminterrato	Mq.	72	50	36,00
<b>totale</b>	Mq.	174		<b>108,00</b>
<b>Rustico/Box auto</b>	Mq.	13	100	13
<b>totale</b>				<b>13</b>

## 9 STIMA

### 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.

Allo scopo si riportano le seguenti osservazioni.

Nel caso di specie, data la tipologia degli immobili considerati e il carattere di pertinenzialità dell'immobile posto nell'area fondiaria, si ritiene opportuno considerare gli stessi in un unico lotto.

Riassumendo quanto descritto al punto 7, il villino è stato realizzato in modo difforme dal nulla osta originale del 1953 e risulta oggetto di ristrutturazione senza aver conseguito alcun nulla osta e/o senza essere stato oggetto di alcuna dichiarazione asseverata. Attualmente si presenta privo di alcune finiture esterne e con accessi incompleti. (vedi all.2)

Le difformità dal titolo originario e le opere abusive in corso di esecuzione possono essere oggetto di sanatoria. Allo stato attuale non può invece essere sanata la modifica di destinazione del locale seminterrato a locali abitabili per carenza di requisiti igienico sanitari e per contrasto con le norme urbanistiche in tema di indice fondiario: la destinazione del seminterrato deve essere ricondotta a locale accessorio.

Dopo aver individuato il valore unitario base si procederà a valutare i relativi abbattimenti.



**a. Fonti d'informazione**

**- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 –

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

*Abitazioni di tipo economico* Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Cassine de' Pecchi

Fascia/Zona: Centrale

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.700,00. (Euro/mq)

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

**- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 –

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

*Abitazioni in villini* Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Cassine de' Pecchi

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.750,00. (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min.5,5 / prezzo max. 6,4 (Euro/mq x mese)

**Box auto**

Fascia/Zona: Centrale

Valore mercato prezzo min.800,00 / prezzo max. 1.150,00. (Euro/mq)

€ 800,00\* mq.13,00 = **€ 10.400,00**

**NB** Nelle categorie descritte da OMI sono stati presi in considerazione due valori: quello relativo all'edilizia residenziale economica e quello relativo alla tipologia dei villini per una media

**CAMERA DI COMMERCIO PROVINCIA DI MILANO SETTORE EST**

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

Periodo: 1° semestre 2024

Zona: valore di compravendita prezzo min.1.650,00 / prezzo max.2.000,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 80,00 / prezzo max. 110,00 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

*Appartamento*

Sulla base di quanto sopra riportato si ritiene opportuna una valutazione che tenga conto della media dei prezzi massimi rintracciati calcolata come segue:

€ (1.700,00+1.750,00)/2 + € 2.000,00= € 3.725,00

€ 3.725,00/2 = € 1.862,50

Arrotondato € 1.800,00/mq.

Pertanto si ritiene che il valore complessivo commerciale dell'immobile **APPARTAMENTO** ammonti a:

€ 1.800,00 X mq.108,00 di superficie omogeneizzata commerciale = **€ 194.400,00**



Box auto

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Box auto Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Cassine de' Pecchi

Fascia/Zona: Centrale

Valore mercato prezzo min. 17.000,00 / prezzo max. 23.000,00. (Euro/mq)

**9.1 Valutazione lotto 001 villino e box**

L'immobile villino è gravato sia dalla necessità di richiedere sanatoria sia dalla mancanza di finiture (parapetto scala di ingresso, tinteggiatura esterna, porte interne ecc.) circostanza che prevede un necessario deprezzamento calcolato in un **abbattimento del 30%**. Pertanto si dando origine al seguente calcolo:

$$€194.400,00 - (194.400,00 \times 30\%)$$

$$€194.400,00 - €58.320,00 = \mathbf{€136.080,00}$$

Per il rustico/box auto, sulla base di quanto sopra riportato si ritiene opportuna una valutazione che tenga conto della media dei valori minimi rintracciati

$$€17.000,00 + €10.400,00 = €21.400,00$$

$$€21.400,00 / 2 = \mathbf{€10.700,00}$$

**Valore del lotto 001 : €136.080,00 (con abbattimenti) + €10.700,00 = €146.780,00**

**9.2 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

<b>VALORE DEL LOTTO 001</b>	<b>€146.780,00</b>
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€139.441,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	
<u>a carico dell'acquirente – indicative</u>	<u>€ 3.500,00</u>
<b>VALORE DEL LOTTO 001</b>	<b>€135.941,00</b>
<b>VALORE DEL LOTTO TOTALE arrotondato</b>	<b>€136.000,00</b>

**N.B. 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**

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato



### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura. I lavori abusivi non sanabili

Come al punto 7 della presente disamina, nel lotto esaminato insistono lavori abusivamente eseguiti che possono essere sanati solo in parte.

Il sottoscritto Arch. Boriani Elena Maria M.. 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: 28/10/2024

I'Esperto Nominato  
Arch. Elena Boriani

### ALLEGATI

- 1) Visure storiche catastali e schede catastali
- 2) Fotografie
- 3) Agenzia delle Entrate affitti
- 4) Ispezione ipotecaria
- 5) Atti di fabbrica
- 6) Verbale di sopralluogo
- 7) Atto di proprietà

