

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 825 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA – c.d. “copia *PRIVACY*”

LOTTO UNICO: U.I. in MILANO (MI), Via Alessandro Scanini n. 56



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in MILANO (MI), Via Alessandro Scanini n. 56, piano 2

Categoria: A/4 – Abitazioni di tipo popolare

Dati Catastali: foglio **368**, particella **49**, subalterno **710**

Stato occupativo

Corpo A: giuridicamente "LIBERO".

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 08/04/2024 e 08/06/2024, l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata da terzi, IN ASSENZA DI TITOLO OPPONIBILE alla Procedura.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 82.000,00

da occupato: € 62.000,00



LOTTO 001**(Appartamento in sottotetto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI), Via Alessandro Scanini n. 56, nella zona Ovest dell'agglomerato urbano, all'interno del quartiere "Baggio", in prossimità del Parco delle Cave e a circa 4,50 Km dall'Ospedale San Carlo:

- **Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo-sottotetto, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno con antibagno).**

L'unità immobiliare è accessibile da un ballatoio esterno a cielo aperto posto sul fronte Nord-Est del fabbricato, ed è priva di balconi, cantina o solaio.

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie **LORDA** complessiva di **48,70 mq circa**, che corrisponde a una superficie **COMMERCIALE** complessiva di **48,70 mq circa**.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante:

- sulla quota di **500 / 1000 di piena proprietà** dell'immobile di **xxx o xxx**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di comunione legale dei beni con xxx (coniuge),
e
- sulla quota di **500 / 1000 di piena proprietà** dell'immobile di **xxx o xxx**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di comunione legale dei beni con xxx (coniuge).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue

Intestati: **xxx**, nata in xxx (xx), il 02/08/1964, C.F.: GTNLNM64M42Z216H, (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx

xxx, nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, (1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx

dati identificativi: foglio **368**, particella **49**, subalterno **710**

dati classamento: categoria catastale **A/4**, classe **2**

Indirizzo: Provincia di Milano, Comune di Milano, Via Alessandro Scanini n. 56, Piano 2

Dati derivanti da: visura catastale



1.4. Anagrafe

Dai "Certificati contestuali" rilasciati dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 01/03/2024, e dal sopralluoghi effettuati in data 08/04/2024 e 08/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata NON è occupata dai Debitori esecutati, ma dal seguente nucleo familiare, IN ASSENZA DI TITOLO OPPONIBILE alla Procedura:

- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

1.5. Coerenze

- da Nord in senso orario: cortile di terzi al mappale 685, ballatoio comune prospiciente il cortile interno comune al mappale 49, unità immobiliare di terzi, Pubblica Via.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: Nessuna.**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di **MILANO**

Fascia/zona: **E5 – Suburbana / BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Panificio "Al Vecchio Forno", Via Quinto Romano n. 70

Supermercato "Carrefour Market", Via F. Rismondo n. 8-10

Supermercato "Eurospin", Via Maffeo Bagarotti n. 5

Carrozzeria "Amantea", Via Amantea n. 4

Carrozzeria "Recar", Via Seguro n. 1

Chiesa di Sant'Apollinare, Via Antonio Ceriani n. 3

Chiesa Araba di Milano, Via Giuseppe Gianella n. 26

Cimitero di Baggio, Via Monsignor Oscar Arnulfo Romero s.n.c.

Onoranze Funebri "San Siro", Via Amantea n. 3

Parco acquatico "Acquatica Park", Via Gaetano Airaghi n. 61

Parco di Baggio, Via Anselmo da Baggio s.n.c.

Parco "Diotti Manaresi", Via Quinto Romano s.n.c.



Parco Pubblico, Via Budrio s.n.c.

Parco Pubblico, Via Amantea s.n.c.

Agriturismo "Dolce Luna", Via Gaetano Airaghi n. 131

Palestra "Total Perfect Body", Via Ugo Frigerio n. 43

Centro Ippico "la Meriggia", Via Budrio n. 44

Centro Sportivo "US Quinto Romano", Via Vittorio de Sica n. 14

Centro per il paintball "Softair Milano", Via Melegnano n. 26

Parrocchia Sant'Anselmo da Baggio, Via Cesare Manaresi n. 13

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Cave

Attrazioni storiche: Chiesa di Sant'Apollinare, Via Antonio Ceriani n. 3

Principali collegamenti pubblici: Via Novara, Tangenziale Ovest A50

Collegamento alla rete stradale / autostradale: Autobus nn. 67, 76, 423, 433

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio a destinazione residenziale, composto da n. 3 piani f.t. adibiti a residenza, ragionevolmente costruito all'inizio del XX secolo.

- struttura: stante l'epoca di costruzione del fabbricato, si ipotizza muratura portante in mattoni pieni;
- facciate: finitura a intonaco plastico graffiato (fronte verso strada) o a intonaco civile (fronte verso cortile), balconi con parapetti con colonnine in cemento o in profilati ferro verniciati;
- accesso pedonale: n. 1 cancello a due battenti in ferro verniciato;
- accesso carraio: -
- scala interna: a cielo aperto e a rampa unica, con gradini in cemento (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato), e in granito con struttura in profilati metallici verniciati (di epoca recente); parapetto in profilati in ferro verniciati;
- ascensore: -
- portineria: -
- condizioni generali dello stabile: mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo-sottotetto, composta da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo-cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno con antibagno).

L'unità immobiliare è accessibile da un ballatoio esterno a cielo aperto posto sul fronte Nord-Est del fabbricato, ed è priva di balconi, cantina o solaio.

- esposizione: doppia: Sud-Ovest e Nord-Est;



- pareti: finitura a intonaco civile tinteggiato (locali di abitazione e antibagno), piastrelle in gres porcellanato (angolo-cottura e bagno);
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato;
- infissi esterni: alluminio verniciato, con vetrocamera e eventuali scuri interni (camera da letto), o legno mordenzato con vetro singolo (lucernario dell'angolo-cottura);
- porta di ingresso: blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato; la superficie esterna è stata danneggiata dall'incendio dell'unità immobiliare adiacente, avvenuto nel 2020 (vedi oltre);
- porte interne: tamburate con finitura in legno mordenzato e meccanismo di apertura a battente;
- impianto citofonico: citofono;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario e di scarico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo, con radiatori in alluminio a colonne; ai sopralluoghi del 08/04/2024 e 08/06/2024 la caldaia murale a gas metano è risultata smontata dalla parete e stoccata nell'antibagno; la fornitura del gas metano è stata disattivata dall'Ente erogatore a causa dell'incendio di cui sopra (vedi oltre); sicché ATTUALMENTE l'unità immobiliare è riscaldata esclusivamente con n. 1 radiatore elettrico portatile;
- acqua calda sanitaria: prodotto da n. 1 boiler elettrico installato nell'angolo-cottura;
- impianto gas: tubazioni in rame a vista; come detto. fornitura del gas metano disattivata dall'Ente erogatore a causa dell'incendio di cui sopra (vedi oltre);
- servizi igienici: n. 1, attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia (con box-doccia);
- impianto di condizionamento: - ;
- altezza massima dei locali: 3,00 m ca. (soffitto in falda);
- condizioni generali: sufficienti / mediocri.

Nota Bene: in merito allo stato manutentivo dell'unità immobiliare in parola, si segnala quanto segue:

- Riferisce il Debitore esecutato che nel 2020 l'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è stato interessato da un incendio, che ha distrutto l'unità immobiliare adiacente, danneggiando anche parte della copertura a due falde e dell'orditura primaria e secondaria in legno.
Riferisce altresì il Debitore esecutato che, a seguito di detto incendio, l'Ente erogatore del gas metano ha sospeso la fornitura ad entrambe le unità immobiliari, sospensione tuttora in atto.
- E' stata riscontrata la presenza di muffa in più punti dell'unità immobiliare pignorata: in corrispondenza della fascia sommitale delle pareti Sud-Est del soggiorno-pranzo e del bagno e della parete Nord-Est dell'angolo-cottura; sulla parete Sud-Ovest dell'antibagno e della camera da letto; sulla trave di colmo;
- E' stata riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua (non è dato sapere se ad oggi ancora attive) in più punti dell'unità immobiliare pignorata: all'intradosso della copertura in legno nell'angolo-cottura e nella zona antistante la porta di ingresso, al piede della parete Nord-Ovest della camera da letto (con efflorescenze saline e rigonfiamenti e distacchi della pittura); queste ultime infiltrazioni sono visibili anche in



facciata, ove si riscontrano distacchi di intonaco in corrispondenza del piano d'imposta del solaio di calpestio dell'unità immobiliare;

- Sono state riscontrate crepe nella trave di colmo (camera da letto) e nei travetti dell'orditura secondaria della copertura (angolo-cottura e bagno).

2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a destinazione prevalentemente residenziale.

2.5. Certificazioni energetiche

Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) **NECESSARIO** ai fini del passaggio di proprietà e della locazione e **MANCANTE**.

Indice di prestazione energetica: –

Classe Energetica: –

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare pignorata, si segnala che nel fascicolo della "Denuncia di Inizio Attività", P.G. 12.100.176 / 2003-0, del 21/03/2003, sono state rinvenute le seguenti "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, n. 37:

- Impianto elettrico;
- Impianto di adduzione gas metano per l'alimentazione di n°1 caldaia a camera stagna e predisposizione piano cottura.

Non sono state invece rinvenute le "Dichiarazioni di Conformità" relative all'impianto termico ed a quello idrico-sanitario e di scarico; non è perciò possibile esprimere alcun valido giudizio nel merito.

Lo stato di manutenzione degli impianti dell'unità immobiliare è generalmente sufficiente ma, in ogni caso, essi dovranno essere sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

MANCANTE e non più richiesto dal Regolamento Edilizio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Come detto al paragrafo "1.4 – Anagrafe", dai "Certificati contestuali" rilasciati dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 01/03/2024, e dai sopralluoghi effettuati in data 08/04/2024 e 08/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata NON è occupata dai Debitori eseguiti, ma dal seguente nucleo familiare, IN ASSENZA DI TITOLO OPPONIBILE alla Procedura:

- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;



- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx;
- xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In data 07/03/2024 l'Agenzia delle Entrate ha comunicato alla scrivente l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione / comodato d'uso registrato relativo all'unità immobiliare pignorata e intestato ai Debitori esecutati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dal "Certificato Notarile" del 27/10/2023, a firma del Dott. xxx, Notaio in xxx (xx), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

xxx o xxx, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di comunione legale dei beni con xxx (coniuge),

e

xxx o xxx, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, in regime di comunione legale dei beni con xxx (coniuge),

in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritta a Milano 1, in data **xxx**, ai nn. xxx,

A/c di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F: xxx.

3.3. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene (individuato al sub. 702 in seguito ad accatastamento del 16/09/2002), e diventato l'attuale sub. 710 dal 09/06/2003), era di proprietà di **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e **xxx (1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

per acquisto da **xxx o xxx (1/3)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F: xxx, da **xxx (1/3)**, nata a xxx (xx), C.F: xxx, e da **xxx (1/3)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F: xxx, con Atto Notarile pubblico, "Compravendita", Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx;

Successivamente **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, **xxx (1/4)**, nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx, e **xxx (1/4)**, nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

vendono a **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F: xxx, con Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata, "Compravendita", Notaio xxx, in data **xxx**, Rep. xxx, trascritto a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal "Certificato Notarile" del 27/10/2023, a firma del Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano (MI), dalle ispezioni ipocatastali per intestazione e per estremi catastali effettuate dalla scrivente, e dall'acquisizione dell'ultimo Atto di provenienza dell'unità immobiliare pignorata, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** –
- **Misure Penali:** –
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** –
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** –
- **Eventuali note:** –

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

- **Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Atto Notarile Pubblico, Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, a rogito Notaio xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx

contro

xxx (1/2), nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

e contro

xxx (1/2), nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

Durata ipoteca xxx anni

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta a Milano 1, in data xxx, ai nn. xxx, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, Pubblico Ufficiale xxx, in data xxx, Rep. xxx,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx

contro

xxx (1/2), nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

Importo ipoteca € xxx di cui € xxx di capitale

- **Pignoramenti:**

Pignoramento in data xxx, n. xxx, Pubblico Ufficiale xxx, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F. xxx

contro



xxx (1/2), nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

e contro

xxx (1/2), nata in xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx

- **Altre trascrizioni:**

Cessione di diritti reali a titolo oneroso in data xxx, nn. xxx, Notaio ccc, trascritto in data xxx, ai nn. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di sopraelevazione dei subb. 710 e 711 posti al piano secondo dell'edificio,

a favore di **xxx**, con sede in xxx (xx), C.F.: xxx

contro

xxx (1/4), nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

e contro

xxx (1/4), nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

e contro

xxx (1/4), nato a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx,

e contro

xxx (1/4), nata a xxx (xx), il xxx, C.F.: xxx.

Importo cessione: € xxx.

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Si segnala che la "cessione del diritto di sopraelevazione" dell'unità immobiliare pignorata in data xxx da parte dei Sigg. xxx, xxx, xxx e xxx alla società xxx, ha avuto luogo in un'epoca nella quale essi non erano già più proprietari del fabbricato, avendolo venduto a detta Società in data xxx "*a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite*".

Sicché l'ulteriore cessione di detto diritto appare immotivata ed inutile, essendo già stato ceduto cinque mesi prima con la compravendita dell'intero fabbricato.

D'altra parte, alla data del xxx, l'unità immobiliare al sub. 710 era già di proprietà dei Debitori esegutati Sigg. xxx e xxx, che l'avevano acquistata in data xxx dalla medesima xxx, "*a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive legalmente costituite...*":

Si suggerisce quindi di approfondire i risvolti legali ed economici di detta vicenda, soprattutto con riferimento ai conguagli eventualmente spettanti agli attuali e futuri proprietari dell'unità immobiliare pignorata e all'opportunità di cancellare la Trascrizione nn. xxx del xxx su di essa gravante.

6 CONDOMINIO

A quanto appreso dal Debitore esegutato, ad oggi l'edificio non è costituito in condominio, è privo di tabelle millesimali e di Amministratore condominiale; manca altresì la targhetta informativa contenente i dati dell'amministratore di condominio in carica, prescritta dal vigente "Regolamento Edilizio" comunale.



Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: –

Millesimi di riscaldamento (quota fissa): riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: –

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia: –

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: –

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 insolute 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali –

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Unità immobiliare NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa:

- della forma e della larghezza della scala condominiale;
- dell'assenza dell'ascensore condominiale;
- delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno;
- della larghezza della porta del bagno (70 cm).

6.4. Eventuali problematiche strutturali:

Si suggerisce di verificare la solidità della struttura portante del tetto, atteso che esso è parzialmente bruciato a seguito dell'incendio che ha interessato l'unità immobiliare adiacente a quella pignorata nel 2020.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967.

Ai sensi del vigente P.G.T. (Approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14/10/2019, pubblicazione BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 05/02/2020) detto edificio si trova in “ADR – Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile TITOLO II CAPO V – Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2)”, ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; esso si trova in classe di sensibilità paesaggistica “2 - Bassa”.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli: -



7.1. Pratiche edilizie recenti reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Atti di fabbrica: ??? n. ???, P.G. ???, del ??? – documentazione richiesta alla P.A. e risultata MANCANTE (edificio ante 1927);
- D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività, n. xxx, P.G. xxx, del 15/01/2003 (istanza di rinuncia del 21/03/2003);
- Super D.I.A. – Denuncia di Inizio Attività, P.G. xxx, del 21/03/2003 per *“Recupero del sottotetto ad uso abitazione, con innalzamento dei muri perimetrali e formazione di ballatoio, rifacimento falde di copertura; il tutto per formazione n°2 nuove unità immobiliari, ai sensi della L.R. 15/96”*.

7.2. Conformità edilizia

Ai sopralluoghi del 08/04/2023 e del 08/06/2024 l'unità immobiliare pignorata è risultata **DIFFORME** all'ultimo titolo edilizio abilitativo ed alla Normativa di riferimento, a causa di numerose non conformità, le principali delle quali vengono di seguito elencate:

- Mancanza della c.d. pratica di *“Denuncia dei Cementi Armati”* (semplificata) e del relativo *“Certificato di collaudo statico”*, atteso che, contrariamente a quanto dichiarato nel modulo della Super D.I.A. del 21/03/2003 e nella *“Dichiarazione del Direttore Lavori”* del 18/03/2004, l'intervento di recupero di sottotetto che ha dato origine all'unità immobiliare pignorata ha comportato la realizzazione di murature portanti in laterizio, di cordoli perimetrali in calcestruzzo, di un solaio piano in laterocemento e di una nuova copertura a due falde con struttura portante in legno ed inclinazione diversa dalla precedente (c.f.r. *“Computo Metrico Estimativo del 19/09/2003, allegato alla Super D.I.A. di cui sopra”*), per i quali la Normativa vigente all'epoca della richiesta del titolo edilizio abilitativo prevedeva l'effettuazione di calcoli e verifiche strutturali, la predisposizione della pratica strutturale anzidetta e l'effettuazione del collaudo statico;
- Spessore delle murature esterne pari a 25 cm e non a 39 cm come previsto nella *“Relazione Tecnica sul rispetto delle prescrizioni per il contenimento di consumo di energia negli edifici”* del 27/02/2003, e come attestato nella *“Dichiarazione del Direttore Lavori”* del 18/03/2004;
- Altezze nette interne minime e massima diverse da quelle desumibili dagli elaborati grafici allegati alla Super D.I.A.: altezze minime pari a 2,26-2,30 m contro i 1,95-2,05 m previsti, e altezza massima pari a 3,09/3,16 m contro i 2,90 m previsti;
- Mancanza del lucernario del soggiorno;
- Maggiore larghezza del soggiorno – 3,86 m contro i 3,20 m previsti;
- Maggiore larghezza dell'angolo cottura – 5,20 m contro i 4,86 m previsti;
- Larghezza della porta del bagno (70 cm);
- Posizione della finestra della camera da letto;
- Posizione del lucernario dell'angolo cottura;
- Lunghezza e profondità del ballatoio esterno (condominiale) – 10,15 m contro i 9,40 m ca. previsti;

Alla luce di tutto quanto sopra detto, con particolare riferimento alla mancanza del servizio continuativo di riscaldamento ed alle lacune nell'isolamento termico delle pareti verso l'esterno, a parere della scrivente Perito, ad oggi **l'unità immobiliare pignorata deve considerarsi “giuridicamente non abitabile” / priva dell'agibilità già abitabilità**, benché il



relativo certificato sia stato formalmente richiesto nell'ambito della Super D.I.A. di cui sopra.

Per quanto concerne le **opere rimediali** finalizzate a risolvere le difformità poc'anzi descritte, si evidenzia quanto segue:

- Atteso che la “sanatoria *strutturale*” è una fattispecie non prevista dalla vigente Normativa, si segnala che **in casi simili, ma meno eclatanti**, il Comune di Milano ha concesso ai proprietari dell'unità immobiliare di presentare una “pratica edilizia di sanatoria” (S.C.I.A. o Permesso di Costruire) contenente un “C.I.S. – Certificato di Idoneità Statica” a firma di un ingegnere civile strutturista abilitato, attestante la verifica visiva delle strutture e l'assenza di evidenze di sofferenza strutturale.

Si sottolinea che la possibilità di ricorrere a detta sanatoria dovrà essere ESPRESSAMENTE valutata con l'Amministrazione Comunale in relazione al caso specifico, NON ESSENDO AD OGGI CERTA, anche in considerazione degli effetti dell'incendio di cui s'è detto sulle murature portanti e sulla copertura dell'edificio.

Non può altresì escludersi che il Comune di Milano, reso edotto delle criticità anzidette, possa richiedere il rinforzo strutturale delle murature portanti e/o il rifacimento integrale della copertura dell'edificio (struttura portante e finiture).

- La stratigrafia delle murature perimetrali dovrà senz'altro essere verificata ed adeguata alle prestazioni termiche previste dal titolo edilizio abilitativo e dalla Normativa – saranno probabilmente necessari saggi distruttivi che la scrivente Perito non ha potuto effettuare, in quanto esorbitanti i limiti del proprio incarico professionale;
- Le diverse altezze nette interne rilevate in sede di sopralluogo potranno **eventualmente** essere conservate, previa verifica delle prescrizioni planivolumetriche in materia di “recupero di sottotetto”;
- Sarà necessario mettere in opera il lucernario del soggiorno;
- Sarà necessario aumentare ad almeno 75 cm la larghezza della porta del bagno.

Costi stimati: **€ 2.500,00** eventuale pratica edilizia + **€ 1.500,00** eventuale C.I.S. + **€ 1.000,00** sanzioni (stimate) + **€ 5.000,00** opere edilizie non derogabili (stimate).

7.3. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità riscontrate a livello edilizio, oltre ad un setto in muratura rappresentato a delimitazione dell'angolo-cottura e non esistente nella realtà, e dovrà essere aggiornata a seguito delle opere edilizie di cui sopra.

Costi stimati: **€ 500,00 per n. 1 pratica catastale “Docfa” (appartamento e cantina) + € 50,00 per oneri e tributi catastali.**

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La determinazione della “consistenza” dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Agenzia del Territorio);



- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: "...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis) ... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis) ... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	48,70	100%	48,70
		48,70		48,70
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Valori Immobiliari Dichiarati", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", pubblicato periodicamente da F.I.M.A.A.;
- 4) "Borsino Immobiliare" pubblicato periodicamente da Borsino Service S.r.l.;



- 5) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del/i bene/i oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione; si è altresì tenuto conto delle criticità evidenziate al paragrafo "7.2 – Conformità edilizia".

9.2. Fonti d'informazione

Valori F.I.M.A.A.

Periodo: **II-2023**

Zona: **Città – Settore OVEST: Baggio – Quinto Romano**

Stato conservativo: **Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare**

Valore di mercato: prezzo min. **1.275** / prezzo max. **1.900** (€/mq)

Valori Borsino Immobiliare

Periodo: **settembre 2024**

Zona: **Baggio – Quinto Romano - Muggiano**

Stato conservativo: **Abitazioni in stabili di 2° fascia**

Valore di mercato: prezzo min. **1.841** / prezzo max. **2.091** (€/mq)

Valori AGENZIA DELLE ENTRATE

Periodo: **II-2023**

Fascia/Zona: **E5 – Suburbana / BAGGIO, QUINTO ROMANO, MUGGIANO**

Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**

Stato conservativo: **Normale**

Valore di mercato: prezzo min. **1.550** / prezzo max. **2.350** (€/mq)

Compravendite recenti

Periodo: **gennaio 2024-giugno 2024**

Valore di mercato: prezzo medio **2.260** (€/mq)



Pag. 15

	Corrispettivo dichiarato: 120.000 €		120.000 €	2.060 €
	Immobile: PER C02 1 m2	25%	1,00	0,25
	Immobile: RES A03 58 m2	100%	58,00	58,00
				58,25
6	Aprile 2024			
	Numero immobili: 3			
	Corrispettivo dichiarato: 233.000 €		233.000 €	3.329 €
	Immobile: PER C02 4 m2	25%	4,00	1,00
	Immobile: RES A03 69 m2	100%	69,00	69,00
				70,00
7	Maggio 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 387.000 €		387.000 €	2.789 €
	Immobile: PER C06 19 m2	25%	19,00	4,75
	Immobile: RES A03 134 m2	100%	134,00	134,00
				138,75
8	Maggio 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 40.000 €		40.000 €	1.818 €
	Immobile: RES A03 22 m2	100%	22,00	22,00
9	Giugno 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 270.000 €		270.000 €	2.673 €
	Immobile: PER C06 20 m2	25%	20,00	5,00
	Immobile: RES A03 96 m2	100%	96,00	96,00
				101,00
10	Giugno 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 220.000 €		220.000 €	3.411 €
	Immobile: PER C06 18 m2	25%	18,00	4,50
	Immobile: RES A03 60 m2	100%	60,00	60,00
				64,50
11	Giugno 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 165.000 €		165.000 €	2.357 €
	Immobile: RES A03 70 m2	100%	70,00	70,00
12	Giugno 2024			
	Numero immobili: 1			
	Corrispettivo dichiarato: 117.000 €		117.000 €	2.208 €
	Immobile: RES A03 53 m2	100%	53,00	53,00
13	Giugno 2024			
	Numero immobili: 2			
	Corrispettivo dichiarato: 130.000 €		130.000 €	2.114 €



	Immobile: PER C02 6 m2	25%	6,00	1,50
	Immobile: RES A03 60 m2	100%	60,00	60,00
				61,50

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
1	95.000 €	42,25	2.249 €
2	82.000 €	67,00	1.224 €
3	120.000 €	42,00	2.857 €
4	130.000 €	62,00	2.097 €
5	120.000 €	58,25	2.060 €
6	233.000 €	70,00	3.329 €
7	387.000 €	138,75	2.789 €
8	40.000 €	22,00	1.818 €
9	270.000 €	101,00	2.673 €
10	220.000 €	64,50	3.411 €
11	165.000 €	70,00	2.357 €
12	117.000 €	53,00	2.208 €
13	130.000 €	61,50	2.114 €
		13	
		2.399 € / mq	
ARROTONDAMENTO		2.400 € / mq	

cod.	€/tot.	superficie	€/mq
8	40.000 €	22,00	1.818 €
3	120.000 €	42,00	2.857 €
1	95.000 €	42,25	2.249 €
12	117.000 €	53,00	2.208 €
5	120.000 €	58,25	2.060 €
13	130.000 €	61,50	2.114 €
4	130.000 €	62,00	2.097 €
10	220.000 €	64,50	3.411 €
2	82.000 €	67,00	1.224 €
6	233.000 €	70,00	3.329 €
11	165.000 €	70,00	2.357 €
9	270.000 €	101,00	2.673 €
7	387.000 €	138,75	2.789 €
		6	
		2.264 € / mq	
ARROTONDAMENTO		2.260 € / mq	

VALORE UNITARIO DI PERIZIA 2.000 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/4	48,70	€ 2.000,00	€ 97.400,00
		48,70		€ 97.400,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi in relazione alla mancanza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito:

Riduzione del valore del 5% per mancanza della garanzia per vizi:	- €	4.870,00
---	-----	----------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita – STIMA DI MASSIMA:	- €	0,00
--	-----	------

Spese tecniche indicative per la regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	10.550,00
--	-----	-----------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	81.980,00
--	---	-----------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e LIBERO	€	82.000,00
--	----------	------------------

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni e OCCUPATO	€	62.000,00
---	---	-----------

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 dalla scrivente Perito estimatore essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

—

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare è non comodamente divisibile.



12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

La sottoscritta xxx dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e ai Debitori esecutati a mezzo e-mail e/o messaggio WhatsApp sul numero di telefono personale.

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: 24 settembre 2024.

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
- 3) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Mappa catastale;
- 7) Ispezioni ipotecarie (intestazioni ed estremi catastali);
- 8) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 9) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 10) Nota di Iscrizione nn. xxx, del xxx;
- 11) Nota di Iscrizione nn. xxx, del xxx;
- 12) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 13) Nota di Trascrizione nn. xxx, del xxx;
- 14) Atto di trasferimento Rep. xxx, del xxx.

