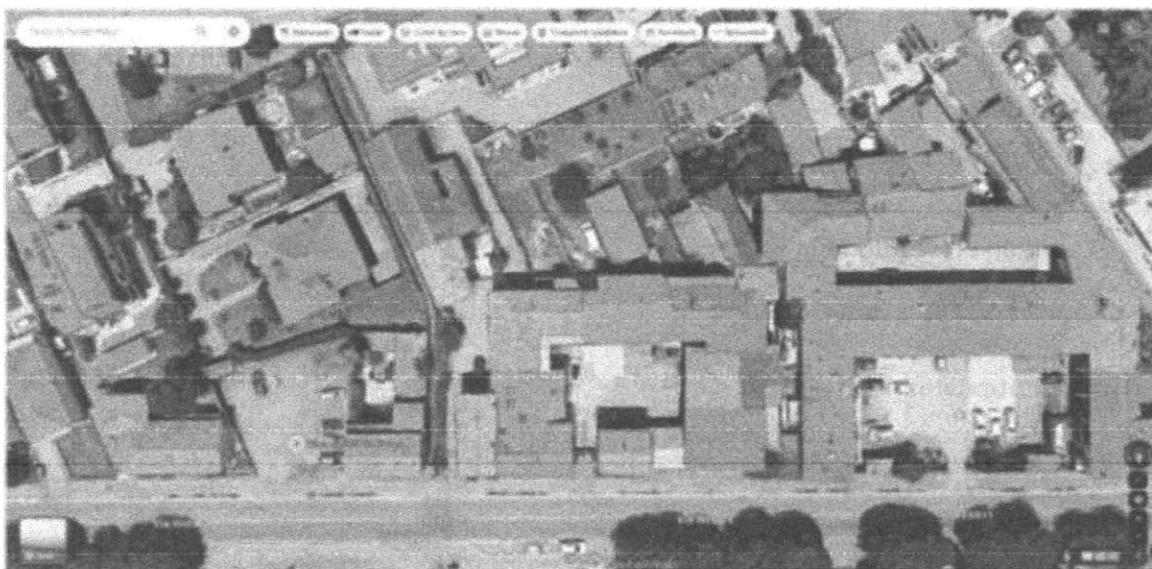


Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG. 560/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Laura Cesira STELLA**

RELAZIONE DI STIMA



LOTTO UNICO: Compendio immobiliare composto da: un appartamento disposto su due livelli (PT e P1), un ripostiglio pertinenziale al piano primo, un deposito pertinenziale con latrina al piano terra e un ripostiglio pertinenziale con antistante area di proprietà al piano terra, in Bareggio (MI) alla via Novara n.44

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

con studio in Milano – Via De Amicis n°47
e-mail: lucabocchini@hotmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in BAREGGIO (MI) alla Via Novara n.44

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

appartamento: fg. 4, p.lla 316, sub. 701 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)

ripostiglio pertinenziale P1: fg. 4, p.lla 317, sub. 701 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito)

deposito con latrina PT: fg. 4, p.lla 1079 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito)

ripostiglio con area di proprietà: fg. 4, p.lla 325 - Cat. C/2 (magazzini e locali di deposito)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 156.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

- 01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE
- 02) Documentazione catastale
- 03) Elenco delle formalità
- 04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
- 05) Atto di provenienza
- 06) Istanza accesso ai titoli edilizi
- 07) Verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

(Appartamento ed annessi)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Compendio immobiliare composto da: un appartamento disposto su due livelli (PT e P1), un ripostiglio pertinenziale al piano primo, un deposito pertinenziale con latrina al piano terra e un ripostiglio pertinenziale con antistante area di proprietà al piano terra, in Baggio (MI) alla via Novara n.44.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pianoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
 _____, nata a _____ (MI) il _____, C.F. _____,
 _____, proprietà per 1/1.
 Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di MILANO (MI) come segue:

Intestazione:

_____ nata a _____ (MI) il _____, C.F. _____,
 _____, Proprietà per 1/1;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

a) appartamento:

Fg. 4, p.lla 316, sub. 701: Cat. A/3; Classe: 2; consistenza: 5 vani; superficie catastale totale: 104 mq.; rendita: €. 258,23 - *Indirizzo:* VIA NOVARA n. 44 Piano T - 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/07/2019 Pratica n. MI0225514 in atti dal 02/07/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA IST 216023/2019 RETTIFICA PIANO (n. 60774.1/2019); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2018 Pratica n. MI0350019 in atti dal 06/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 120184.1/2018); VARIAZIONE del 04/09/2017 Pratica n. MI0381013 in atti dal 06/09/2017 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.115530.1/2017); VARIAZIONE del 05/10/1976 in atti dal 11/08/1998 SOST.RIF.MAPPA E CLASS.-FIN98/99 (n. 45061.1/1976); COSTITUZIONE del 05/10/1976 in atti dal 30/06/1987 (n. 450.61A/1976)

b) ripostiglio pertinenziale P1:

Fg. 4, p.lla 317, sub. 701: Cat. C/2; Classe: 4; consistenza: 11 mq.; superficie catastale totale: 14 mq.; rendita: €. 21,59 - *Indirizzo:* VIA NOVARA Piano 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2015 Pratica n. MI0026311 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23257.1/2015); COSTITUZIONE del 16/02/2000 in atti dal 16/02/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 151922.1/2000)



c) deposito con latrina PT:

Fg. 4, p.lla 1079: Cat. C/2; Classe: 3; consistenza: 25 mq.; superficie catastale totale: 30 mq.; rendita: €. 41,32 - *Indirizzo:* VIA NOVARA n. 44 Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/09/2018 Pratica n. MI0344318 in atti dal 01/09/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 118489.1/2018); COSTITUZIONE del 31/08/2017 Pratica n. MI0378799 in atti dal 01/09/2017 COSTITUZIONE (n. 3015.1/2017)

d) ripostiglio con area di proprietà:

Fg. 4, p.lla 325: Cat. C/2; Classe: 4; consistenza: 13 mq.; superficie catastale totale: 20 mq.; rendita: €. 25,51 - *Indirizzo:* VIA NOVARA Piano T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/01/2015 Pratica n. MI0025298 in atti dal 03/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22385.1/2015); COSTITUZIONE del 11/02/2000 in atti dal 11/02/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. 388.1/2000)

1.4. Coerenze

Dell'appartamento, a corpo: cortile, mappali 328, 329, 317 e 315;

Del ripostiglio al P1: parti comuni, appartamento mappale 316 sub. 701, mappali 329 e 318;

Del deposito con latrina: cortile, mappale 327, cortile mappale 316 per due lati;

Del ripostiglio con area di proprietà: cortile comune mapp.323, mapp.326, via Novara, mapp.324.

1.5. 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

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Bareggio (MI), nella zona Periferica/Via Magenta, via Novara dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

La zona è discretamente dotata di servizi.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è dotato di mezzi pubblici di collegamento di superficie. Nel raggio di circa 200 metri vi sono alcune fermate di linee bus.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il coacervo immobiliare oggetto di vendita si compone di varie unità site all'interno del complesso di corte con accesso dalla via Novara al civico 44. Si tratta di varie costruzioni eterogenee, prevalentemente ad uso abitazione, d'origine vernacolare, aggregate intorno ad un'ampia corte centrale. La corte è dotata di un cancello metallico con citofoni e cassette postali sul fronte strada. Non vi è un'organizzazione condominiale. La corte è priva di pavimentazione e presenta una massiciata con ghiaia. L'aspetto generale è di tipo ordinario rispetto alle tipologie edilizie analoghe presenti in zona.



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto di vendita è composto da un coacervo di unità immobiliari comprendente i seguenti beni:

Unità ad uso abitazione disposta su due livelli accessibile, sia direttamente dalla corte comune al piano terra, sia dal ballatoio comune al piano primo, quest'ultimo servito da una scala liberamente accessibile dalla corte comune. Si tratta dell'unità di cui al Fg. 4, p.lla 316, sub. 701. L'unità attualmente è allo stato di cantiere, ove è stata rimossa la scala interna a chiocciola che collegava i due livelli, con lavorazioni non terminate e prive di titolo edilizio.

Dall'unità ad uso abitazione, al piano terra, si accede ad un'area cortilizia esclusiva, sita a tergo, in cui vi è un deposito accessorio, allo stato di rudere, dotato anche di una latrina. Si tratta dell'unità di cui al Fg. 4, p.lla 1079. Si evidenzia che l'area cortilizia è attraversata da tubi di scarico a vista, afferenti al bagno dell'unità uso abitazione staggita, che convogliano le acque reflue in un pozzetto in cui scaricano anche altre unità adiacenti estranee alla procedura, come comunicato dalla proprietaria durante le operazioni peritali.

Dal ballatoio al piano primo, presso il portoncino di accesso all'unità abitativa, si accede anche ad un deposito rudimentale ricavato con struttura di legno in sovrapposizione alla scala con accesso dalla corte comune. Tale deposito è l'unità di cui al Fg. 4, p.lla 317, sub. 701 e risulta quasi completamente ingombro da materiali di risulta.

In fine, al piano terra, sul fronte Sud della corte, si trova un altro deposito, comodamente accessibile dalla corte stessa, dotato anche di un portellone basculante metallico avariato. Al deposito è associata anche una piccola area scoperta che forma una banchina sul retro dell'immobile, verso la via Novara. Il deposito risulta completamente ingombro da macerie derivanti dai lavori eseguiti nell'unità ad uso abitazione, come riferito dalla proprietaria durante le operazioni peritali. Si tratta dell'unità di cui Fg. 4, p.lla 325,

Vista la forte correlazione tra le unità staggite, risulta evidente l'opportunità di raggruppare tutte le unità eterogenee in unico lotto di vendita.

Complessivamente il lotto di vendita si presenta in cattive condizioni.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica n°1501200028720, valido fino al 16/12/2030, da cui si evince che l'immobile a uso abitazione presenta prestazione energetica globale in classe G.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati esibiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato predisposto il CIS.

2.7. Ulteriori elementi da evidenziare

Durante il sopralluogo peritale la debitrice eseguita comunicava che la stessa, subito dopo l'acquisto dell'immobile ad uso abitazione, aveva fatto intraprendere nello stesso dei lavori di ristrutturazione, usufruendo del beneficio fiscale dello sconto in fattura. Inviava altresì allo scrivente, via wp, il modulo dell'Agenzia delle Entrate Prot. Invio: 21012510284772154 in data 25/01/2021 inerente allo sconto in fattura del primo stato di avanzamento dei lavori. Si riporta in allegato ai verbali di sopralluogo il modulo ricevuto.



di [redacted] Nato il [redacted], da parte degli eredi sigg. [redacted]
[redacted] nascante da atto del
12/07/1980 trascritto l'01/08/1980 nn. 6537/5165.

Risulta trascritta in data **07/10/2024** ai nn. 17853/12626 accettazione tacita dell'eredità in
morte di [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (MI) Codice fiscale [redacted]
[redacted], da parte dell'erede sig. [redacted] nascante da atto Notaio Cian-
cimino Sergio Sede MILANO del 16/12/2020.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione **notarile** in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **14/10/2024** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) **ipoteca volontaria** iscritta a Pavia il **05/01/2021** - Registro Particolare 10 Registro Generale 124 - derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Notaio CIANCIMINO SERGIO Repertorio 26682/10972 del 16/12/2020, capitale € 150,000,00 Totale € 300.000,00 Durata 25 anni;

a favore di: [redacted] Sede [redacted]
(MB) Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto: [redacted])

contro: [redacted] nata a [redacted] (MI) il [redacted]
C.F. [redacted]

Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili di cui al Foglio 4, Particella 1079; Particella 316 Sub. 701; Particella 317 Sub. 701; Particella 325.

- **Pignoramenti**



a) Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Pavia il giorno **08/07/2024** - Registro Particolare 9129 Registro Generale 12663, Uff. Giudiziaro Corte d'Appello di Milano Renertorio 14445 del **04/07/2024**;

a favore di: **[** _____ **]** (MB) Codice fiscale _____, op. Sede _____, richiedente: avv. _____

contro: _____, nata a _____ (MI) il _____, C.F. _____

Gravante sulla piena proprietà per intero degli immobili di cui al Foglio 4, Particella 1079; Particella 316 Sub. 701; Particella 317 Sub. 701; Particella 325.

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

Gli immobili staggiti non rientrano in alcuna organizzazione condominiale.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNA

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

In base alle indicazioni riportate nell'atto di provenienza risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire.

Pur rilevando che la costruzione delle porzioni immobiliari staggite appare effettivamente risalente ad epoca remota, tuttavia, durante le operazioni peritali, si è constatato che l'unità ad uso abitazione è stata di recente interessata da lavori di trasformazione edilizia radicali, che hanno prodotto, di fatto, il frazionamento dell'unità originaria in due distinte, mediante l'eliminazione della scala interna ed altre opere.

E' stata depositata apposita istanza di accesso agli atti presso il Comune di Bareggio in relazione a tutti i beni staggiti; sono stati consultati tutti gli elenchi dell'anagrafe edilizia ritenuti pertinenti, ma nessun titolo edilizio è stato rinvenuto.



7.1. Conformità edilizia:

Come anticipato, l'unità ad uso abitazione risulta in corso di trasformazione, con lavori che configurano un frazionamento e varie altre opere complementari. L'immobile risulta allo stato di cantiere.

Per quanto esposto, l'unità ad uso abitazione non è dotata della conformità edilizia, inquanto è stata certamente alterata rispetto allo stato pregresso, come risulta ricavabile dalla documentazione catastale disponibile.

A parere dello scrivente, e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le difformità rilevate come segue.

Al fine di conseguire un titolo edilizio a sanatoria sarà possibile depositare una SCIA a sanatoria con opere strutturali con deposito simico, o altro titolo edilizio più efficace, secondo l'orientamento del funzionario Comunale competente, per frazionamento ed opere complementari, di cui al D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione valutabile in circa €1.032,00.

In tal modo sarà possibile sanare quanto realizzato non in contrasto con le norme di settore vigenti; sarà necessario, inoltre, far eseguire lavori di adeguamento, sulla base di un progetto complessivo che contempra lavori non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.2. Conformità catastale

Per quanto evidenziato, la scheda catastale dell'unità ad uso abitazione dovrà essere aggiornata, alla luce dei lavori di adeguamento necessari.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998), come segue:



UNITA' AD USO ABITATIVO	Sup. lorda mq	Coeff.	Sup.omogeneizzata
Destinazione			
Superfici principali			
Sup. locali principali PT (P.Ila 316 sub 701)	49,26	100%	49,26
Sup. locali principali P1 (P.Ila 316 sub 701)	53,27	100%	53,27
Superfici di ornamento			
Sup. cortile esclusivo (P.Ila 1079) fino a 25mq	25	15%	3,75
Sup. cortile esclusivo (P.Ila 1079) oltre 25mq	13	5%	0,65
Sup. Portici e patti (P.Ila 1079) fino a 25mq	25	35%	8,75
Sup. Portici e patti (P.Ila 1079) oltre 25mq	5,9	10%	0,59
Vani accessori			
Sup. ripostiglio PT (P.Ila 325)	19,03	20%	3,81
Sup. area scoperta PT (P.Ila 325)	7,87	5%	0,39
Sup. ripostiglio P1 (P.Ila 317 sub 701)	12,49	20%	2,50
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda			123 mq
<i>(Sommano effettivi 210,82 mq)</i>			

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: BAREGGIO (MI)

Zona: Periferica Via Magenta, Via Novara

Abitazioni di tipo economico stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1500 / prezzo max. 1800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,6 / prezzo max. 6,8 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Operatori commerciali di zona

arch. Luca Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano
progettazione e consulenza tecnica forense



9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE oltre vani accessori	varie	123 mq	€. 1800	€. 221.400
Somma valore complessivo del Lotto				€. 221.400

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• VALORE LOTTO 01	€ 221 400,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 11 070,00
• Deprezzamento derivante da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile, con eliminazione delle difformità non sanabili e perfezionamento della ristrutturazione, compreso smaltimento delle macerie presenti nei depositi. Tutto compreso:	-€ 50 000,00
• Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative:	-€ 4 000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 156 330,00
arrotondato	€ 156 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni Occupato : 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 forfetario 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

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Visto lo stato dei luoghi e l'esito negativo della ricerca di atti di fabbrica, è possibile supporre che tutti gli immobili costituenti il presente lotto di vendita furono edificati da privati senza il contributo dello Stato.



CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo email 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: 31/12/2024

*l'Esperto Nominato
arch. Luca Bocchini*

