

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 1400/19

Giudice: Dott.ssa Rita Bottiglieri



INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO: UNITA' IMMOBILIARI
IN MAGENTA (MI) VIA MELZI n. 80

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
e-mail:*

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

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria dei beni (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 immobili e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico corpi A e B**corpo A**

In comune di Magenta (MI) via Melzi n. 80: appartamento al piano terreno rialzato
N.C.E.U. Foglio 21 mappale 650 subalterno 703 (già ex sub. 702 parte vedi osservazioni capitolo 1)

diritto: intera proprietà

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

corpo B

In comune di Magenta (MI) via Melzi n. 80: due box autorimessa al piano sotterraneo da ripristinare ad unico box con minor consistenza (vedi osservazioni capitolo 1)

N.C.E.U. Foglio 21 mappale 650 subalterni 26 e 27

diritto: intera proprietà

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

Lotto unico (corpi A e B)

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 100.000,00 / €. 95.000,00

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

**Beni immobili siti in comune di Magenta (MI)
Via Melzi n. 80 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dott.ssa Simona Caterbi in data 23/2/2021 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 26/2/2021.

In data 27/8/2021 lo scrivente depositava la perizia con relativi allegati.

Stante successiva disposizione del G.E. in data 22/3/2022 che autorizzava lo scrivente a compiere quanto necessario per la rettifica catastale dell'abitazione (vedi osservazioni capitolo 1), nonché di quanto stabilito nelle udienze successive, è stata redatta la seguente perizia di stima integrativa con relativi allegati a seguito anche di ulteriore sopralluogo in data 6/3/2024.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEI BENI PIGNORATI

Atto di pignoramento in data 5/10/2019

Trascritto Conservatoria di Pavia il 20/1/2020 ai n.ri 480/357

a favore:

SIENA NPL 2018 S.r.l. sede Roma

contro:

nata a _____ il _____ intera proprietà

intera proprietà: in comune di Magenta (MI) via F. Melzi n. 80:

- abitazione censita al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 21 mappale 650 subalterno 702 cat. A/3 vani 4,5 piano T/S1
- box autorimessa censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 21 mappale 650 subalterno 26 cat. C/6 mq. 18 piano S1
- box autorimessa censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 21 mappale 650 subalterno 27 cat. C/6 mq. 18 piano S1

1. IDENTIFICAZIONE ATTUALE IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico (corpi A e B)

corpo A - intera proprietà: in comune di Magenta (MI) via F. Melzi n. 80, edificio "B", appartamento al piano terreno rialzato composto da due locali oltre servizi (indicato con il n. 25).

Coerenze appartamento da nord-est in senso orario: corsello comune al piano sottostante, cortile comune in tre tratte, altra unità sub. 19 in tre tratte.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **55,00**

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

intestazione:

nata a _____ il _____ intera proprietà

censimento:

Foglio 21 – mappale 650 – subalterno 703 (già ex subalterno 702 parte) – via Francesco Melzi n. 80 – piano T – categoria A/3 – classe 4 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 55 / totale escluse aree scoperte mq. 51 – rendita €. 330,53

(in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 4/4/2022 prot. MI0118234 abitazione; già ex subalterno 702 in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 31/12/2013 prot. MI0693723 abitazione con cantina inesistente; già ex subalterno 701 in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 23/12/2004 prot. MI0879691 ufficio con cantina inesistente; già ex subalterno 25 in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 13/4/1989 prot. 22372 abitazione)

corpo B - intera proprietà: in comune di Magenta (MI) via F. Melzi n. 80, edificio "B", due box autorimessa al piano sotterraneo (indicati con i n.ri 26 e 27) da ripristinare ad unico box con minor consistenza.

Coerenze box in corpo da nord-est in senso orario nello stato attuale: corsello comune, terrapieno ovvero area comune in due tratte, altra unità sub. 28.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di circa mq. **28,00** (riferita allo stato autorizzato da ripristinare)

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

intestazione:

nata _____ il _____ intera proprietà

censimento:

Foglio 21 – mappale 650 – subalterno 26 – via Francesco Melzi n. 80 – piano S1 – categoria C/6 – classe 6 – mq. 18 – superficie catastale totale mq. 18 – rendita €. 93,89

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 13/4/19889 prot. 22372)

Foglio 21 – mappale 650 – subalterno 27 – via Francesco Melzi n. 80 – piano S1 – categoria C/6 – classe 6 – mq. 18 – superficie catastale totale mq. 18 – rendita €. 93,89

(in base a denuncia di n.c. presentata all'U.T.E. il 13/4/19889 prot. 22372)

Osservazioni**situazione consistenza unità immobiliare abitativa sub. 703**

La consistenza reale dell'abitazione (ora sub. 703 dopo variazione catastale autorizzata dal G.E., già ex sub. 702 parte, già ex sub. 701 parte, già ex sub. 25) non comprende alcuna cantina, nonostante questo accessorio sia indicato nell'atto di provenienza del 2005 e rappresentato nella planimetria catastale dell'ex sub. 702 e dell'ex sub. 701.

Qui di seguito si elenca la cronistoria per meglio comprendere la situazione.

- con la compravendita del 1989, indicata al capitolo 6.2.2. (qui allegata), la società costruttrice dell'edificio comprendente le unità immobiliari in oggetto vendette a _____ e _____ l'intera proprietà di una abitazione al piano terreno rialzato sub. 25 e due box autorimessa al piano sotterraneo subb. 26 e 27 (vedi relative planimetrie catastali qui allegate)
- la consistenza dell'abitazione sub. 25 compravenduta è chiaramente indicata nella planimetria catastale presentata all'U.T.E. il 13/4/1989 prot. 22372 e non comprende alcuna cantina al piano sotterraneo

- per mero errore nel censimento N.C.E.U. del sub. 25, generato da tale planimetria, venne indicato come piano T/S1 anziché solo T, e lo stesso notaio che stipulò l'atto del 1989 in quest'ultimo andò a specificare con postille che il piano indicato nel censimento catastale era errato, ed in tale vendita come oggetto immobiliare non risulta alcuna cantina
- nella denuncia di successione di _____, del 2002 (indicata al capitolo 6.2.1.) gli immobili trasferiti sono i medesimi oggetto della compravendita del 1989
- nel 2004 la proprietà _____ presentò all'U.T.E. denuncia di variazione in data 23/12/2004 prot. MI0879691 per cambio uso da abitazione (sub. 25) ad ufficio (che divenne sub. 701 vedi planimetria qui allegata), a firma di tecnico abilitato, nella quale però inspiegabilmente venne graficamente inserita una cantina inesistente (vedi punto successivo) che diventò parte del censimento del sub. 701, ma di fatto non compresa nella consistenza compravenduta con l'atto del 1989 (vedi planimetria ex sub. 25 qui allegata)
- la cantina rappresentata in tale denuncia di variazione è infatti, unitamente a quella attigua in lato nord-ovest, un'unica cantina di proprietà di terzi quale accessorio dell'abitazione già censita al sub. 18 (unità di terzi poi diventata nel 2022 sub. 737 abitazione e sub. 738 cantina), ed infatti dal pianerottolo comune non esistono due porte bensì una sola, come verificato in sede di sopralluogo, situazione peraltro così anche autorizzata nel progetto comunale
- lo scrivente ha altresì verificato gli atti che dimostrano la proprietà di terzi sin dal 1992 (quale prima vendita da parte del costruttore) di tale cantina nella sua interezza con l'abitazione di cui è accessorio, il tutto già censito all'epoca come sub. 18 così come risulta anche nell'elaborato planimetrico catastale dell'edificio
- tale situazione ha indotto all'errore nella compravendita del 2005 (indicata al capitolo 6.1. e qui allegata), con la quale _____ vendette a _____ l'intera proprietà di un ufficio al piano con annessa cantina al piano sotterraneo (sub. 701) e due box autorimessa al piano sotterraneo (sub. 26 e 27), poiché l'ufficio sub. 701 (già ex sub. 25) venne descritto per come erroneamente rappresentato nella planimetria catastale ovvero con annessa l'inesistente cantina, senza accorgersi di quanto esposto ai punti precedenti andando così a vendere sulla carta anche cantina che mai era stata comprata
- nel 2013 la _____ presentò all'U.T.E. altra denuncia di variazione in data 31/12/2013 prot. MI0693723 per cambio uso da ufficio (sub. 701) ad abitazione (che divenne l'ex sub. 702 vedi planimetria qui allegata), a firma di tecnico abilitato, nella quale venne riportata ancora per errore la cantina inesistente che rimase parte del censimento del sub. 702
- i suddetti punti erano già stati riportati nella perizia depositata dallo scrivente il 27/8/2021, nella quale l'abitazione era stata già comunque valutata nella sua consistenza reale ovvero priva di cantina, e nella quale oltre a quanto esposto si lasciava al G.E. e al delegato alla vendita ogni valutazione in merito all'eventuale necessità di eseguire atto di rettifica notarile della compravendita del 2005 ed atti correlati, al fine di addivenire alla vendita giudiziaria dell'unità abitativa (priva di cantina) e dei box (situazione ribadita anche nella presente integrazione)
- successivamente al deposito della perizia il G.E. in data 22/3/2022 autorizzava lo scrivente a compiere comunque quanto necessario per la rettifica catastale
- lo scrivente a fronte di tale autorizzazione provvedeva ad eseguire la variazione catastale dell'abitazione in oggetto finalizzata a scorporare (e poi sopprimere) la cantina inesistente ovvero non compresa nella reale consistenza dell'abitazione, trasmettendo in data 29/4/2022 mail al legale del precedente ed al custode giudiziario apposita relazione con allegati (qui allegata)
- la variazione catastale eseguita dallo scrivente, ed autorizzata dal G.E., ha comportato la divisione dell'ex unità sub. 702 (abitazione con cantina inesistente), che ha dato origine all'unità sub. 703 (abitazione) ed all'unità sub. 704 (cantina poi soppressa con apposita istanza)

Anche la bussola esterna davanti la porta d'ingresso dell'abitazione non fa parte della consistenza compravenduta con i suddetti atti di provenienza. La stessa è stata realizzata abusivamente su area comune e risulta pertanto da smantellare (vedi punto successivo e capitolo 4.3.).

situazione consistenza unità immobiliari box subb. 26 e 27

I due box (subb. 26 e 27) risultano realizzati in difformità rispetto alle pratiche edilizie di costruzione dell'edificio indicate al capitolo 7.

Lo stato autorizzato infatti prevedeva un unico box avente superficie ed altezza minori rispetto ai due box invece realizzati considerati nel loro insieme.

In sede di verifica del Comune sulla regolarità di costruzione dell'edificio comprendente le unità immobiliari in oggetto, il Commissario Straordinario del Comune in data 29/7/1996 emise atto prot. 14141 ordinante l'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere il fabbricato in oggetto conforme al progetto assentito rimuovendo le difformità rilevate.

In particolare per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto si rilevano nell'ordinanza i seguenti punti:

"al piano sotterraneo

1.1. – *ampliamento, per mq. 8, della superficie di pavimento del corpo autorimessa, posto sul lato meridionale ed all'esterno del fabbricato con formazione di due anziché di un box*

al piano rialzato

2 – *costruzione, all'esterno del filo di facciata, di una bussola d'ingresso in alluminio e vetro, con incremento di mc. 3,80 e di mq. 1,40 di superficie coperta"*

Tale ordinanza era rivolta sia alla società titolare della concessione edilizia che alla società costruttrice delle opere trattate ed al direttore dei lavori, nonché per quanto riguarda le difformità di cui ai punti suddetti anche ai proprietari dell'epoca delle unità immobiliari in oggetto (per quanto non è dato sapere se agli stessi notificata).

Nello stesso si avvisava che in difetto si sarebbe dato ulteriore corso al procedimento sanzionatorio ai sensi di legge, precisando che contro tale atto era ammesso il ricorso al T.A.R. nei termini stabiliti.

Le due società, in persona dell'amministratore unico, depositarono ricorso al T.A.R. il 21/11/1996 (R.G. 4665/96), contro il Comune di Magenta, con il quale si chiedeva sostanzialmente l'annullamento dell'atto commissariale suddetto in base alle ragioni e considerazioni esposte nel ricorso.

Da quanto appreso presso il T.A.R. il ricorso non ha avuto proseguo ed è stato dichiarato perento con decreto decisorio il 22/8/2008.

Si rileva che le misure dei box in oggetto, indicate nel verbale di sopralluogo allegato alla suddetta ordinanza, sono imprecise per quanto riguarda quelle dello stato di fatto dei due box già dall'epoca in essere per come lo sono attualmente, forse per errore o perché rilevate dall'esterno e/o sulla base delle planimetrie catastali (vedi planimetria redatta dallo scrivente), e pertanto la superficie in ampliamento del box è maggiore rispetto agli 8,00 mq. indicati nell'ordinanza.

Alla luce di questa situazione si rileva che le difformità sono ancora in essere poiché a tutt'oggi mai regolarizzate, e per quanto riguarda il box si fa presente che la superficie in ampliamento abusivamente realizzata è maggiore sia rispetto a quella autorizzata che rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali, comprendendo conseguentemente anche porzione di area comune.

Per poter valutare l'eventuale possibilità di regolarizzare la situazione dei due box nel loro stato di fatto attuale, si renderebbe necessario approntare un progetto con lo scopo di verificare la fattibilità, considerando sia le normative urbanistico/edilizie vigenti all'epoca della costruzione con abuso che quelle attuali, oltre contestuale approfondimento degli elementi strutturali, ed oltretutto poiché l'ampliamento coinvolge anche porzione di area comune si dovrebbe preventivamente valutare anche situazioni condominiali (diritti di terzi) per poter acquisire porzione di area comune eseguendo tutti gli atti necessari.

Tutto ciò rende impossibile allo scrivente valutare in questa sede, sia ai fini dell'esito che dei costi necessari, l'eventuale sanabilità dello stato di fatto dei box, e pertanto si ritiene che al momento si possa solo considerare il ripristino dello stato autorizzato dell'unico box come già ordinato dal Comune (vedi capitolo 4.3.), valutando lo stesso nella presente relazione nella sua consistenza autorizzata di unico box, e deducendo dal suo valore il costo indicativo di quanto necessario per il ripristino, che rimarrà a carico dei futuri aggiudicatari. Questi ultimi potranno valutare altre eventuali soluzioni che come già detto in questa sede non sono valutabili sia in termini di esito che di costi.

Si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a quanto esposto.

N.B. Si fa anche presente che dopo il deposito della prima perizia, per gli edifici condominiali compreso anche quello in oggetto, è stata presentata C.I.L.A. Superbonus (indicata al capitolo 7), con opere ancora in corso in sede di ultimo sopralluogo e che attualmente risultano in fase di ultimazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. Descrizione fabbricato comprendente unità immobiliari pignorate

In comune di Magenta (MI) via Melzi n. 80.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Magenta, località ad ovest di Milano lungo la strada provinciale n. 11 "Padana Superiore" e confinante con la provincia di Novara.

Il complesso condominiale/supercondominiale comprende più fabbricati residenziali, tra i quali l'edificio "B", il tutto posto tra le vie Melzi, Maronati e Brugallo nella zona sud del paese.

Caratteristiche

Dalla via Melzi tramite accessi composti da cancelletti pedonali sormontati da pensiline e laterali cancelli carrabili automatizzati, si accede all'area cortilizia con passaggi pedonali e/o carrabili ed ampia zona a verde. Le porzioni unifamiliari e relativi box dispongono anche di accessi dalle altre vie.

L'edificio "B", edificato verso la fine degli anni Ottanta, si eleva per quattro piani fuori terra (di cui ultimo in sottotetto) oltre piano sotterraneo con cantine e box.

La struttura portante è in c.a. con tamponature in muratura; le facciate sono tinteggiate in intonaco civile; i balconi hanno parapetto muratura; il tetto a falde ha copertura in tegole. Tra le opere superbonus, ancora in corso in sede di ultimo sopralluogo e che risultano in fase di ultimazione, si rileva formazione di cappotto e nuova copertura e coibentazione.

Il fabbricato comprende tre corpi scala con accessi dal cortile comune, precisando che le due abitazioni di testa al piano rialzato, tra cui quella in oggetto, non hanno accesso dai corpi scala bensì direttamente dal cortile comune.

I corpi scala sono sprovvisti di ascensore ed il complesso dispone di impianto citofonico.

Il fabbricato risulta in buone condizioni, considerando anche le opere superbonus.

Portineria: non presente.

Presenza di barriere architettoniche: sì.

2.2. Descrizione unità immobiliare pignorata

Vedi identificazione capitolo 1.

corpo A

Caratteristiche

L'abitazione in oggetto è posta al piano terreno rialzato ed ha accesso direttamente dal cortile comune.

Una diramazione in salita del vialetto pedonale principale conduce sino alla zona ove si trova la porta d'ingresso dell'appartamento, precisando che la piccola zona di area comune sottostante la pensilina a copertura di tale accesso è attualmente racchiusa da bussola con porta, avente struttura in alluminio e vetro oltre parti in legno, la quale risulta da smantellare (vedi osservazioni capitolo 1 e capitolo 4.3.).

L'appartamento è composto da: soggiorno, camera, cucinino, bagno e disimpegno oltre balcone.

Prospetta su tre lati, ovvero verso il cortile comune e verso il corsello comune posto al piano sottostante. Il balcone è a servizio del soggiorno.

Il soggiorno ha pavimento in ceramica e pareti tinteggiate.

La camera ed il disimpegno hanno pavimenti in parquet di legno e pareti tinteggiate.

Il cucinino ed il bagno hanno pavimenti in ceramica e pareti parzialmente rivestite in ceramica oltre parte tinteggiata.

Il balcone è pavimentato in ceramica.

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

I serramenti interni, con sopra luce, sono in legno con specchiature in vetro, di cui due con apertura a battente e due con apertura a libro.

I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera. La porta d'ingresso è blindata.

Per quanto riguarda gli elementi oscuranti delle finestre ovvero le persiane in legno, ad anta piuttosto che scorrevoli, in sede di ultimo sopralluogo lo scrivente ha rilevato che quelle del cucinino e del bagno sono state rimosse per le opere superbonus in corso, risultando invece ancora in essere quelle del soggiorno e della camera.

Lo scrivente ha quindi contattato il progettista/d.l. di tali opere per avere informazioni riguardo le persiane mancanti, il quale in data 15/5/2024 ha risposto a tale richiesta tramite mail, riferendo che verranno installate nuove persiane in alluminio coibente per tutte le quattro finestre, ovvero saranno montate quelle mancanti per cucinino e bagno e sostituite quelle del soggiorno e camera, quali ultime opere di facciata e che il tutto non comporterà costi per la proprietà. Si precisa che la successiva valutazione a corpo tiene conto dello stato di fatto rilevato in sede di ultimo sopralluogo non potendo valutare situazioni non ancora in essere.

Il riscaldamento autonomo è diffuso da radiatori, con caldaia posizionata nel cucinino.

Si rileva impianto allarme e cassaforte murata in camera.

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

L'appartamento, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma piuttosto che da rifare/modificare/completare, risulta in discrete condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

Si precisa che per l'abitazione in oggetto, non è stato eseguito alcun intervento relativo a superbonus, ovvero infissi e impianti sono ancora gli stessi dell'epoca di costruzione, e a breve dovrebbero solo essere installate nuove persiane come sopra indicato.

corpo B

Caratteristiche

Al piano sotterraneo risultano due box i quali dovranno essere ripristinati allo stato autorizzato ovvero a condizione di unico box con superficie e altezza minori (vedi osservazioni capitolo 1 e capitolo 4.3.).

Attualmente presentano ciascuno: serranda basculante in lamiera di ferro (quella del sub. 27 con inserita portina); pavimento in ceramica; pareti intonacate; altezza circa m. 2,24; sufficienti condizioni.

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

Lotto unico corpo A

| lotto | sub. | destinazione | piano | sup. lorda mq. | coeff. ragg. | sup. comm. mq. |
|--|------|--------------|-------|----------------|--------------|----------------|
| unico/A | 703 | appartamento | T | 51,80 | 100% | 51,80 |
| unico/A | 703 | balcone | T | 11,20 | 30% | 3,36 |
| Totale superficie commerciale circa mq. | | | | | | 55,16 |
| Totale superficie commerciale arrotond. circa mq. | | | | | | 55,00 |

Osservazioni

Nella superficie non è compresa l'area occupata dalla bussola esterna d'ingresso che risulta da smantellare (vedi osservazioni capitolo 1).

Lotto unico corpo B

| lotto | subb. | destinazione | piano | sup. lorda mq. | coeff. ragg. | sup. comm. mq. |
|---|-------|------------------------------|-------|----------------|--------------|----------------|
| unico/B | 26/27 | box (superficie autorizzata) | S1 | 28,50 | 100% | 28,50 |
| Totale superficie commerciale circa mq. | | | | | | 28,50 |
| Totale superficie commerciale arrot. circa mq. | | | | | | 28,00 |

(n.d.r. la superficie utile da ripristinare è pari a circa mq. 25,38)

Osservazioni

La superficie è riferita al box autorizzato da ripristinare, precisando che attualmente i due box in essere nel loro insieme hanno una superficie lorda pari a circa mq. 47,00, di cui utile circa mq. 42,00 (vedi osservazioni capitolo 1)

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Stante quanto verificato l'abitazione risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti: non fornite.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento in oggetto in sede di sopralluogo è risultato disabitato, e le chiavi dello stesso nonché dei box sono state fornite dalla proprietà al custode giudiziario.

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

Dalle verifiche anagrafiche del 2021 la proprietaria risultava residente in altro comune.

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: vedi osservazioni capitolo 1

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 16/5/2024)**Conservatoria RR.II. di PAVIA****4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca volontaria: a favore _____ sede Mantova, iscritta il 26/2/2008 ai n.ri 4262/890 contro _____ nata a _____ il _____. Importo iscritto totale Euro 225.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1 (precisando che l'abitazione in oggetto all'epoca era indicata nonché censita come ufficio sub. 701 con annessa cantina inesistente).

ipoteca legale: a favore _____ sede Milano, iscritta il 7/3/2013 ai n.ri 3125/452 contro _____ nata a _____ il _____. Importo iscritto totale Euro 97.282,22. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1 (precisando che l'abitazione in oggetto all'epoca era indicata nonché censita come ufficio sub. 701 con annessa cantina inesistente).

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore _____ sede Roma, trascritto il 20/1/2020 ai n.ri 480/357 contro _____ nata a _____ il _____. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1 (precisando che l'abitazione in oggetto all'epoca era indicata nonché censita come sub. 702 con annessa cantina inesistente).

4.2.3. Altre trascrizioni:

sentenza dichiarativa di fallimento: Tribunale di Busto Arsizio a favore MASSA DEI CREDITORI DEL _____ di _____, nonché dei soci _____, trascritta il 24/4/2014 ai n.ri 5350/3917 contro sede Sedriano – _____ nata a _____ – _____ nata a _____.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia:

corpo A

Rispetto allo stato autorizzato si rileva che il ripostiglio non è separato dal disimpegno bensì parte integrante di quest'ultimo.

La bussola esterna d'ingresso, con struttura in alluminio e vetro nonché legno e dotata di porta, non fa parte della consistenza dell'abitazione. La stessa, abusivamente realizzata, insiste oltretutto su area comune e pertanto dovrà essere smantellata (vedi osservazioni capitolo 1).

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

Successivamente si dovrà anche presentare la richiesta finalizzata ad ottenere l'Abitabilità, eseguendo quanto necessario allo scopo, precisando che al momento non è possibile stabilire i costi per quanto la valutazione tiene prudenzialmente conto anche di tale situazione.

corpo B

Stante quanto già detto nelle osservazioni al capitolo 1 in merito all'abuso che ha determinato l'ampliamento nonché sdoppiamento del box, si ritiene che in questa sede per regolarizzare la situazione si possa solo considerare il ripristino dello stato autorizzato di unico box con dimensioni interne utili pari a m. 4,70 di larghezza e m. 5,40 di profondità con altezza m. 1,90 compatibilmente alle strutture in essere.

Infatti poichè l'attuale muro divisorio dei due box comunque ricadrà per buona parte nella consistenza del box da ripristinare, considerato che la sua struttura è in c.a. e che possa anche svolgere funzione di sostegno alla soletta di copertura sopra cui vi è il giardino comune, potrebbe non essere possibile la demolizione e quindi valutare in sede di progetto il suo mantenimento (diverse soluzioni per eliminarlo avrebbero costi maggiori rispetto a quelli indicati successivamente), situazione che porterà ad ottenere una zona box con dimensioni utili di circa m. 3,00 di larghezza e m. 5,40 di profondità ed una attigua zona che potrà essere usata come sorta di ripostiglio con dimensioni utili di circa m. 1,50 di larghezza e m. 5,40 di profondità.

Il ripristino comporterà la realizzazione di murature divisorie tra lo spazio autorizzato e la parte realizzata abusivamente in ampliamento, dando origine ad intercapedini comuni, oltre ribassamento del soffitto nonché modifica dei serramenti e relativi vani. Lo stato difforme e da modificare dovrà essere regolarizzato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Magenta adeguata pratica edilizia con opere, a firma di tecnico abilitato.

Successivamente si dovrà anche presentare la richiesta finalizzata ad ottenere l'Abitabilità, eseguendo quanto necessario allo scopo, precisando che al momento non è possibile stabilire i costi per quanto la valutazione tiene prudenzialmente conto anche di tale situazione.

4.3.2. Situazione catastale:

corpo A

La planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto e non comprende la bussola esterna d'ingresso in quanto non facente parte della consistenza dell'abitazione e come già detto da smantellare (vedi punto precedente).

corpo B

Le planimetrie catastali dei due box non rappresentano lo stato di fatto poiché gli stessi sono più profondi, e dovranno comunque essere oggetto di variazione stante quanto detto al punto precedente relativamente il ripristino dello stato autorizzato.

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato,

oltre aggiornamento dell'elaborato planimetrico N.C.E.U. e variazione della mappa N.C.T. per far figurare lo spazio occupato dal box sottoterra da collegare all'edificio mapp. 650 di cui è parte sin dall'origine come dimostrano gli atti N.C.E.U.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale:

corpo A

il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia (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 €. 3.000,00.**

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

La stessa tiene anche prudenzialmente conto di costi, in questa sede non valutabili, per opere che potrebbero risultare necessarie una volta smantellata la bussola esterna d'ingresso al fine di rendere omogenea la facciata, poichè di fatto la piccola zona intorno alla porta d'ingresso dell'abitazione e racchiusa da tale bussola, non è stata oggetto di intervento superbonus.

corpo B

il sottoscritto ritiene che il costo delle denunce di variazione catastali N.C.E.U./N.C.T. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi per il ripristino dello stato autorizzato in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 13.000,00.**

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

La stessa tiene anche prudenzialmente conto di costi, in questa sede non valutabili, per eventuale revisione millesimi condominiali a seguito ripristino stato autorizzato.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio denominato Melzi Alfa 28, nonché del Supercondominio denominato Residenza Melzi, ha prodotto il 15/4/2024 dichiarazione da cui risulta quanto segue:

- importo scoperto Condominio (saldo gestione 2023 €. 455,85; preventivo gestione 2024 €. 418,38; preventivo gestione straordinaria deliberata 2024 €. 765,00): totale €. 1.639,23
- importo scoperto Supercondominio (saldo gestione 2023 €. 108,99; preventivo gestione 2024 €. 150, 98): totale €. 259,97
- spesa media ordinaria annuale Condominio: circa €. 450,00
- spesa media ordinaria annuale Supercondominio: circa €. 150,00
- millesimi proprietà Condominio: 10,628 (abitazione) – 4,00 (due box)
- millesimi proprietà Supercondominio: 9,00/1.002,00

Osservazioni

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

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 in considerazione delle spese di gestione straordinaria deliberate nel 2024.

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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari: gli immobili pignorati risultano intestati a

(cognome) (nome)
nata a Magenta il 19/11/1967 intera proprietà

in base al seguente atto:

- compravendita in data 13/4/2005 notaio dr. Paolo De Martinis rep. 60051/4845, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 6/5/2005 ai n.ri 8424/5168, per acquisto da nata a il .

Si rimanda al suddetto atto e relative provenienze, per conoscenza di tutto quanto negli stessi contenuto (vedi osservazioni al capitolo 1).

In tale atto l'acquirente dichiarava di essere di stato libero.

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

6.2.1. nata a (intera proprietà), in forza di denuncia di successione testamentaria di nato a il e deceduto il 28/5/2002, registrata all'Ufficio del Registro di Magenta il 18/10/2002 n. 3/502 e trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 7/5/2003 ai n.ri 10249/5099, con la quale la quota ½ proprietà degli immobili in oggetto (oltre altro immobile non oggetto di causa) del de cuius passava al coniuge, già proprietaria della residua quota ½ proprietà in forza dell'atto di cui al punto successivo. Per tale successione risulta trascritta accettazione espressa di eredità in data 24/10/2002 ai n.ri 19538/13799.

6.2.2. nato a il e nata a il (intera proprietà, coniugi in regime di comunione legale), in forza di compravendita in data 9/10/1989 notaio dr. Franco Rossi rep. 498, trascritta alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 4/11/1989 ai n.ri 10704/8199, per acquisto da sede Milano.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito delle ricerche eseguite presso il Comune di Magenta si rileva che l'edificio "B" comprendente gli immobili in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 60/87 pratica edilizia n. 390/86 rilasciata il 3/4/1987 e di successiva Concessione Edilizia in variante n. 11/89 rilasciata il 18/1/1989 (vedi osservazioni al capitolo 1).

Le unità immobiliari in oggetto sono sprovviste del Certificato di Abitabilità.

Successivamente per l'abitazione in oggetto è stata presentata all'U.T.E. denuncia di variazione catastale per cambio uso senza opere da abitazione ad ufficio in data 23/12/2004 prot. MI0879691 (con soppressione del sub. 25 e costituzione del sub. 701), ed in seguito è stata presentata al Comune di Magenta comunicazione datata 27/11/2013 con protocollo n. 138/2014 del 3/1/2014. per cambio uso senza opere da ufficio ad abitazione corredata di relativa denuncia di variazione catastale presentata all'U.T.E. in data 31/12/2013 prot. MI0693723 (con soppressione del sub. 701 e costituzione del sub. 702). Vedi anche osservazioni capitolo 1.

Per gli edifici condominiali, compreso quindi anche quello in oggetto, è stata presentata C.I.L.A. Superbonus in data 11/11/2022 prot. 55129 p.e. 535/2022, e integrazione prot. 13764 del 14/3/2023.

Osservazioni

Si evidenzia che per l'edificio "B" è stata rilasciato in data 17/3/1999 un Certificato di Abitabilità parziale, dal quale sono però escluse alcune unità immobiliari tra le quali quelle in oggetto, queste ultime in considerazione delle relative difformità evidenziate dal Comune già in essere sin dalla costruzione e mai regolarizzate (vedi osservazioni capitolo 1).

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nelle pubblicazioni di settore e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso residenziale nonché del fabbricato e delle porzioni immobiliari 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** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotto unico corpi A e B).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi

| Lotto unico | immobile | sup. comm. mq. | valore a corpo libero |
|---|---------------------|----------------|-----------------------|
| A | appartamento | 55,00 | € 94.000,00 |
| B | box da ripristinare | 28,00 | € 6.000,00 |
| Totale valutazione immobili liberi | | | € 100.000,00 |

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 insolte relative all'anno in corso e precedente (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: - € 5.000,00

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

spese condominiali insolte relative
all'anno in corso e precedente 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 |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------|
| A | appartamento | € 94.000,00 | € 89.300,00 |
| B | box da ripristinare | € 6.000,00 | € 5.700,00 |
| Totale prezzo base d'asta immobili liberi | | | € 95.000,00 |

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, 20 Maggio 2024

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- all. 1 – estratto mappa N.C.T.
- all. 2 – n. 1 visura N.C.E.U. sub. 703 (già ex sub. 702, già ex sub. 701, già ex sub. 25)
- all. 3 – n. 1 visura N.C.E.U. sub. 26
- all. 4 – n. 1 visura N.C.E.U. sub. 27
- all. 5 – n. 1 planimetria N.C.E.U. sub. 703 (oltre 3 precedenti ex subb. 702 – 701 – 25)
- all. 6 – n. 2 planimetrie N.C.E.U. sub. 26 + sub. 27
- all. 7 – elaborati planimetrici N.C.E.U.
- all. 8 – planimetria stato di fatto
- all. 9 – fotografie
- all. 10 – pratiche edilizie
- all. 11 – compravendita 2005
- all. 12 – nota trascrizione compravendita 2005
- all. 13 – note trascrizione successione 2003 e accettazione eredità 2002
- all. 14 – titolo compravendita 1989
- all. 15 – nota trascrizione compravendita 1989
- all. 16 – situazione condominiale e regolamento
- all. 17 – mail con relazione variazioni catastali
- all. 18 – mail intercorsa con progettista opere superbonus
- all. 19 – inquadramento di zona