

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 532/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
Custode: **Avv. Alfonso Martucci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Pogliano Milanese (MI), Via Vanzago n. 3B (catastalmente n. 1)



RIEPILOGO SINTETICO**Pogliano Milanese (MI), Via Vanzago n. 3B (catastalmente n.1)**

	<u>Categoria</u>	<u>Dati catastali</u>
CORPO A	A/3 [Abitazione di tipo economico]	foglio 2, mappale 407, subalterno 701
CORPO B	C/2 [Cantina]	foglio 2, mappale 407, subalterno 704
CORPO C	C/2 [Deposito]	foglio 2, mappale 237, subalterno 701

- STATO OCCUPATIVO

Al sopralluogo, gli immobili risultavano occupati dai debitori.

- CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell'Agencia delle Entrate, non risulta alcun contratto in essere in cui i debitori compaiono come danti causa.

- COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 124.000,00
da occupato:	€ 105.000,00

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Pogliano Milanese (MI), Via Vanzago n. 3B (catastalmente n. 1)

CORPO A + CORPO B

1.1.A-B Descrizione dei beni

Il CORPO A si compone di appartamento a piano rialzato costituito da soggiorno con angolo cottura, tre camere, un bagno. Balcone su area esterna posteriore. Sulla scheda è indicata come pertinenza una porzione di terrazzo a piano secondo, nella realtà lastrico solare non pavimentato, raggiungibile mediante scala condominiale. Dall'appartamento si può raggiungere direttamente la sottostante cantina CORPO B mediante scala interna, in apposito vano.

Note

- Il balcone sul cortile posteriore presenta piccola rampa di gradini che consente l'accesso ad area esterna censita al foglio 2, mappale 957 del Catasto Fabbricati quale F1, di proprietà dei debitori ma non oggetto di pignoramento (così come le aree esterne fronte Via Vanzago censite al Catasto Fabbricati al foglio 2, mappali 959 e 966). Tutte e tre le aree sono richiamate nell'atto di compravendita Notaio Riccardo Ivaldi del 24.05.2006 con cui i debitori hanno acquistato le quote di proprietà dei beni pignorati quali aree urbane pertinenziali.
- L'immobile è stato collegato alla sottostante cantina, CORPO B del presente lotto, mediante realizzazione di scala interna. Il vano cantina, stante la presenza della scala, non risulta più accessibile dal piano cantine comune, dove ancora risulta presente la porta originaria.
- La porzione di cantina oggetto di Procedura risulta suddivisa in due parti con realizzazione di tavolato e impropria creazione di servizio igienico. Nello stesso risulta posizionata caldaia i cui tubi di mandata e ripresa a parete sono incanalati in vano esterno sul cortile. I locali risultano riscaldati.
- Si evidenzia inoltre che il CORPO B risulta collegato ad adiacente cantina non oggetto di Procedura, non individuata con autonomo identificativo; si riscontra ancora in essere scheda del 22.05.1967 n. 1621261 prot. 1027 che rappresenta l'intero piano cantinato identificato al foglio 2, mappale 373, subalterno 5, quale mappa revisionata dell'originario foglio 2, mappale 238, sub. 5 (compresa la cantina oggetto di Procedura che comparirà individuata solo con variazione del 16.09.1969 scheda n. 1064744).

1.2.A-B Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà

1.3.A-B Identificazione al Catasto Fabbricati come segue (All.1.A-B):

CORPO A

Dati identificativi: foglio 2 mappale 407 sub. 701

Dati classamento: categoria A/3 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale 117 m² – superficie catastale escluse aree scoperte 110 m² - rendita € 436,41.

Indirizzo: Pogliano Milanese (G772) - Via Vanzago n. 1 – piano T-2.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- divisione del 18/04/2002 - pratica n. 330787 (n. 17837.1/2002).

CORPO B

Dati identificativi: foglio 2 mappale 407 sub. 704

Dati classamento: categoria C/2 – classe 1 – consistenza 14 m² – superficie catastale 18 m² - rendita € 14,46.

Indirizzo: Pogliano Milanese (G772) - Via Vanzago n. 1 – piano S1.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- divisione del 18/04/2002 - pratica n. 330863 (n. 17841.1/2002).

1.4.A-B Coerenze

Di contorno da nord in senso orario, con riferimento agli atti di provenienza, alle planimetrie catastali, all'estratto di mappa, all'elaborato planimetrico:

CORPO A

- appartamento: area urbana al mappale 965; area urbana al mappale 958; androne e vano scala comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi; area urbana al mappale 957; cortile al mappale 237.
- lastrico solare (sulla scheda catastale "terrazzo"): porzione di lastrico solare proprietà di terzi; pianerottolo comune; porzione di lastrico solare proprietà di terzi; affaccio su mappale 957; affaccio su mappale 237.

CORPO B

- cantina: area urbana al mappale 965; area urbana al mappale 958; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi (*); cortile al mappale 237.

(*) collegata al CORPO B, non oggetto di Procedura

Nota. Si ricorda che al sopralluogo è risultata realizzata scala interna di collegamento tra l'appartamento e la cantina.

1.5.A-B Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

CORPO C

1.1.C Descrizione del bene

Deposito a piano terra.

1.2.C Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di piena proprietà

1.3.C Identificato al Catasto Fabbricati come segue (All.1.C):

Dati identificativi: foglio 2 mappale 237 sub. 701

Dati classamento: categoria C/2 – classe 4 – consistenza 28 m² – superficie catastale 30 m² – rendita € 47,72.

Indirizzo: Pogliano Milanese (G772) - Via Vanzago n. 1 – piano T.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- divisione del 18/04/2002 - pratica n. 330707 (n. 17834.1/2002).

1.4.C Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento agli atti di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa: cortile comune mappale 237, mappale 482, mappale 1245 (reliquato acque esenti), altra unità immobiliare proprietà di terzi al mappale 237.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)**2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona**

Comune di Pogliano Milanese (MI), periferia del centro abitato, senza servizi né collegamenti pubblici nelle vicinanze.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne fabbricati**CORPO A + CORPO B**

Il fabbricato di cui fanno parte i CORPI A e B è un fabbricato degli Anni Sessanta, di due piani fuori terra oltre piano interrato e lastrico solare.

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni del fabbricato sono sufficienti.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	piana, a terrazza praticabile.
Finiture	klinker, pietra (ceppo, tesserine multicolore)
Pavimentazione	<i>piano cantine:</i> battuto di cemento; <i>cortili:</i> piastrelle in cemento; battuto di cemento; <i>scale e pianerottoli:</i> marmo, granito; <i>lastrico solare:</i> guaine bituminose.
Ingresso	portone alluminio e vetro.

CORPO C

Il CORPO C è un manufatto di un piano fuori terra a copertura piana, porzione di un fabbricato più ampio condonato (che nella parte non oggetto di analisi è stato interessato da modifiche successive).

Condizioni generali fabbricato

Le condizioni sono scarse.

Caratteristiche descrittive fabbricato

Copertura	piana con guaina bituminosa.
Finiture	intonaco tinteggiato.
Pavimentazione	battuto di cemento

Accesso basculante in lamiera verniciata.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A + CORPO B

Altezza interna: metri 3.15 circa per il CORPO A; metri 2.18 circa per il CORPO B.

Condizioni generali

CORPO A. Lo stato manutentivo dell'appartamento è sufficiente, con opere da eseguire. Il terrazzo non è utilizzabile come tale ma non ha altra funzione se non quella di lastrico solare di copertura. CORPO B. Lo stato manutentivo è scarso, con tracce di fenomeni infiltrativi dalla copertura.

Caratteristiche descrittive appartamento CORPO A

Esposizione	tripla, a nord-est, nord-ovest e sud-ovest.
Infissi esterni	alluminio e vetro doppio
Porta ingresso	blindata.
Porte interne	in legno, con apertura a battente.
Pavimenti	piastrelle ceramiche/gres.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Pareti	<i><u>bagno e angolo cottura</u></i> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle; <i><u>altri ambienti:</u></i> intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; da verificare se a norma. <u>Nota.</u> Non presente cappa aspirante per i fornelli come prescritto dalla normativa.
Termico	riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaia autonoma a gas posta in cantina, con tubi a parete per il cui scarico è stato creato volume sul cortile a piano terra; radiatori in ghisa (anche al piano cantina, dove si rileva radiatore e altro apparecchio a serpentine); presenti split con unità esterne in facciata e macchina posta nel soffitto del disimpegno, con bocchetta nel soggiorno.

Note.

- Non è noto se il fabbricato sia stato allacciato alla fogna, posto che nella richiesta per Autorizzazione Edilizia erano indicati e previsti "fossa settica e pozzo perdente".
- Non presente documentazione edilizia che abbia autorizzato la realizzazione del vano fronte nord-ovest per scarico fumi caldaia con relativa deroga allo scarico fumi in copertura.

CORPO C

Altezza interna: metri 3.12 circa.

Condizioni generali

Lo stato manutentivo è scarso. Si rilevano fenomeni infiltrativi su plafone.

Caratteristiche descrittive

Al sopralluogo l'immobile è risultato ingombro di materiali che hanno reso l'accesso difficoltoso. Si è rilevata la realizzazione di porzione soppalcata per ripostiglio in quota con putrelle di ferro. Risulta inoltre realizzato forno con canna fumaria in copertura. L'accesso avviene con basculante in lamiera verniciata per tutta la lunghezza del manufatto. Presente impianto elettrico, con quadri elettrici industriali, da verificare se funzionante e a norma.

2.4. Certificazione energetica

Causa malfunzionamento del portale Cened, alla data della presente non è stato possibile verificare la sussistenza dell'Attestato per il CORPO A. Per il CORPO B e il CORPO C l'Attestato non è richiesto.

2.5. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non rilevate.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Per il CORPO A, nella richiesta di autorizzazione edilizia viene specificato che: "la struttura portante è in muratura di mattoni grossoni forti. I solai del tipo prefabbricato". Il Comune di Pogliano in data 29/07/1965 chiedeva di integrare la documentazione depositata con "dichiarazione che non vi sono opere in cemento armato o, nel caso ci fossero, che sarà presentata regolare denuncia alla Prefettura". Il progettista integrava la documentazione con dichiarazione in cui si legge: "con la presente si fa esplicita dichiarazione che nella costruzione non verrà edificata alcun tipo di struttura in c.a. soggetta a calcolo". Con riferimento al CORPO B, non si sono riscontrate dichiarazioni in merito. La sottoscritta evidenzia, a fronte di quanto sopra, la necessità di una verifica di idoneità statica da parte di tecnico strutturista per valutazione della situazione in essere e per avere evidenza di eventuali problematiche in merito, con idonei accorgimenti necessari.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

L'accesso è stato effettuato in data 31.01.2024 alla presenza del Custode nominato

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4 e Direzione Provinciale II di Milano, Ufficio Territoriale di Rho hanno comunicato che i debitori non risultano danti causa in contratti di locazione **(All. 3.2)**.

4. PROVENIENZA

I beni sono di proprietà di:

-

La proprietà è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 29.04.2002 rep. 191369/19357, trascritto a Milano 2 in data 14.05.2002 ai nn. 58607/34660 e ai nn. 58608/34661
- atto di compravendita di quota Notaio Riccardo Ivaldi di Milano in data 24.05.2006 rep. 227179/9920, trascritto a Milano 2 in data 26.05.2006 ai nn. 81026/41834 unitamente a "aree urbane pertinenziali" identificate ai mappali 957, 959 e 966 di altra provenienza, non oggetto di Procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 09.06.2023 **(All. 5.1)**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister -

Agenzia delle Entrate Milano alla data del 15.04.2024 sui debitori e sugli immobili **(All. 5.2)**, si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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.

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

- **Iscrizioni**
 - **Ipoteca volontaria**
Iscritta a: Milano 2 in data 14.05.2022 ai nn. 58609/12965.
L'ipoteca grava sui beni CORPI A, B, C.

Presente annotazione in data 04.05.2022 ai nn. 61346/11863 di rinnovazione dell'ipoteca.

 - **Ipoteca giudiziale**
Nessuna.

 - **Ipoteca legale**

Iscritta a: Milano 2 in data 01.12.2004 ai nn. 173765/40975.

L'ipoteca grava sui beni CORPI A, B, C.

– **Pignoramenti**

– **Pignoramento**

Trascritto a: Milano 2 in data 09.06.2023 ai nn. 79353/55428.

Il pignoramento grava sui beni CORPI A, B, C.

– **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Come riferito dai debitori, non è presente Amministrazione di Condominio: non è dunque disponibile estratto conto delle spese relative agli immobili e alle parti comuni. Nota. Si evidenzia che nell'atto di compravendita Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 29.04.2002 rep. 191369/19357 è comunque specificato genericamente che *"la parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare il regolamento di condominio vigente nella casa"*.

AVVERTENZA

Si rappresenta che la gestione delle parti comuni non è disciplinata, per quanto noto alla sottoscritta, da alcun Regolamento e dunque le spese relative al compendio devo essere ripartite in accordo tra le tre diverse proprietà

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

I CORPI A e B non sono accessibili: l'appartamento si trova a piano rialzato raggiungibile da rampa scala senza servoscala; la cantina e il lastrico sono raggiungibili solo da scale condominiali senza ascensore e senza servoscala. Il CORPO C si trova a piano terra e dunque è accessibile.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Verifica urbanistica

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto risultano azionati da vigente PGT del Comune di Pogliano Milanese, di cui alla definitiva approvazione avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 e successiva Determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013, come segue:

- Città consolidata;
- Tessuto semiaperto a media densità – art. 44 NtA PdR;
- Classe di sensibilità paesaggistica elevata;
- Fattibilità geologica 3a – Scenario di pericolosità sismica locale Z.4.

Si rimanda alle tavole del PGT per ogni ulteriore approfondimento.

7.2. Conformità edilizia

Storia edilizia

La sottoscritta effettuava istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pogliano Milanese per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile. L'impianto è ante 01.09.1967. Il Comune rendeva disponibile la seguente documentazione:

- **Autorizzazione Edilizia n. 48 del 10.12.1965 (All. 6.1)**
per "costruzione casa civile abitazione". Grafiche aggiornate in data 27.10.1966.
- **Autorizzazione di Abitabilità in data 06.12.1966 (All. 6.2)**
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 84/95 del 16.04.1998 (All. 6.3)**
Di cui alla Domanda di Condonò del 30.03.1995 prot. 3008 registro n. 84/95 rilasciata a per "realizzazione fabbricato a box e accessori". Relativo **Certificato di Agibilità/Abitabilità in sanatoria n. 84/95 del 16.04.1998**.

Si rilevano nel fascicolo reso disponibile dall'Ufficio:

- richiesta di nulla osta per costruzione di "rustico/magazzino e muro di cinta" in data 20.10.1966 respinta dal Comune in data 24.10.1966;
- Autorizzazione Edilizia n. 9 del 16.03.1965 per "costruire recinzione terreno e costruzione capannone per deposito materiali in pietra naturale" annullata il 09.11.1965 dal Comune di Pogliano per mancata presentazione dei documenti richiesti nei termini previsti.

Difformità riscontrate e regolarizzazione

CORPO A + CORPO B

Con riferimento alle grafiche dell'Autorizzazione Edilizia del 10.12.1965 e successiva integrazione del 27.10.1966, si evidenzia quanto segue.

Con riferimento al fabbricato, sussistono difformità comuni quali, a titolo illustrativo, assenza dei balconi sulle grafiche edilizie aggiornate del 1966 (riportati sulle grafiche del 1965), difformità del vano scale, mancanza di divisione in vani del piano cantinato, assenza di titolo per la realizzazione delle recinzioni e relativi accessi pedonale/carraio. Il piano dei lastrici solari non è rappresentato, se non in assonometria.

Per le difformità comuni, si potrà procedere presentando pratica edilizia a sanatoria (previa autorizzazione della Commissione del Paesaggio), congiuntamente tra i proprietari delle diverse unità del fabbricato, con costi da ripartire dunque tra gli stessi, prevedendo, come già richiamato al § 2.6, opportuna verifica di idoneità statica. Andrà anche verificata la regolarità degli scarichi fognari, posto che nel progetto di costruzione erano previsti fossa settica e pozzo perdente.

L'altezza rilevata dell'appartamento è pari a metri 3.15 circa: nell'Autorizzazione Edilizia era prescritto che i locali a piano rialzato avessero altezza di metri 3.20, ai sensi dell'allora Regolamento Edilizio. Si evidenzia che ai fini del rilascio dell'Abitabilità, nel Verbale di sopralluogo del 02.12.1964, il Direttore dell'Ufficio Tecnico asseverava la conformità dell'eseguito alla Autorizzazione Edilizia n. 48 del 10.12.1965 e successiva modifica del 27.10.1966. Il Regolamento Edilizio vigente riporta all'articolo 62.2 che: "*l'altezza minima interna utile dei locali di abitazione negli edifici di nuova costruzione, misurata tra pavimento e soffitto è fissata in m. 2,70 con l'interpiano non inferiore a m. 3. Inoltre: a) per il piano terreno, l'altezza minima dal piano del marciapiede stradale all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3,20 riducibile a m. 2,90 nel caso di PZ oppure per esigenze di tutela ambientale (edifici ricadenti in zona di recupero)*". Si richiama l'articolo 34.bis.1 del D.P.R. 380/2001, salvo eventuali diverse posizioni del Comune in merito.

Si evidenzia una diversa distribuzione interna dell'appartamento con modifica dell'ingresso, demolizione del muro divisorio tra soggiorno e cucina, eliminazione del ripostiglio, creazione di apposito vano contenente la rampa scale di accesso diretto alla cantina CORPO B.

La diversa distribuzione interna dell'unità può essere regolarizzata mediante idonea pratica edilizia in sanatoria. Non è stata eseguita verifica statica con relativi calcoli né per l'apertura del foro nella soletta, né per la realizzazione della scala di accesso al piano interrato. La scala peraltro non presenta le caratteristiche previste dagli articoli 3.6.10 e 3.6.11 del Regolamento di Igiene. Dunque, sebbene la realizzazione di accesso diretto dall'appartamento alla cantina potrebbe essere regolarizzabile, occorrerebbe prevedere idoneo isolamento delle pareti del vano contenente la cantina a piano rialzato e deroga ATS, previo confronto con l'Ufficio Tecnico, per le caratteristiche di cui agli articoli sopra citati del Regolamento di Igiene. In caso contrario, dovrà essere ripristinato lo stato originario con demolizione della rampa e chiusura del foro nella soletta. In entrambi i casi occorre prevedere verifica di idoneità statica da parte di tecnico strutturista.

Esternamente è stato modificato il balcone accessibile dalle due camere da letto con creazione di due gradini per accesso all'area esterna censita al mappale 957, non oggetto di Procedura (tale area risulta recintata con cancelletti pedonali). Tali gradini andranno rimossi.

Il vano cantina CORPO B risulta diviso in due parti con creazione di bagno dotato di lavabo, tazza, bidet, doccia. Attualmente la cantina risulta riscaldata, fattispecie non ammessa dalla normativa vigente. Si rileva il posizionamento, nel vano stesso, di caldaia con tubi a parete che sono convogliati in un volume addossato al fronte nord-ovest del fabbricato, stante l'assenza di regolare canna fumaria in copertura. Il servizio igienico realizzato in cantina dovrà essere rimosso così come i terminali di riscaldamento. In merito alla caldaia posta in cantina e al volumetto realizzato per lo scarico fumi, gli stessi non risulta-

no conformi alle prescrizioni del Regolamento di Igiene di cui agli articoli 3.4.46.e e 3.4.46.f e dunque andrà prevista la realizzazione di canna fumaria in copertura con eventuale spostamento della caldaia, mediante idonea pratica, previa autorizzazione della Commissione del Paesaggio. Occorrerà procedere a realizzare parete divisoria a separazione del CORPO B dalla cantina adiacente, non oggetto di pignoramento, con separazione dell'impianto elettrico qualora sotto un unico quadro.

Costi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, diritti, oblazioni: € 14.000,00 circa. Trattasi di valutazione indicativa che tiene conto dei diversi scenari, a fronte del fatto che gli Uffici preposti non rilasciano pareri preventivi scritti senza presentazione di idonea pratica edilizia e, dunque, non sono prevedibili, e di conseguenza quantificabili in modo preciso, modalità, costi e iter relativi alla risoluzione delle criticità esposte.

CORPO C

Con riferimento alla grafica di cui alla Concessione in Sanatoria del 16.04.1998, si rileva come il bene costituisca una porzione dell'intero fabbricato oggetto di Condono e tale porzione sia stata sanata come box, differentemente dalla destinazione indicata nell'accatastato di impianto (deposito) e dal successivo del 18.04.2002. Il forno realizzato in muratura con canna fumaria in copertura dovrà essere rimosso con relative opere di ripristino della copertura, già oggetto di infiltrazioni. Il soppalco può essere regolarizzato quale ripostiglio in quota. Non si dispone di documentazione inerente alle strutture e dunque si ritiene consigliabile una verifica di idoneità statica delle stesse. Costi indicativi stimati per spese tecniche, opere da eseguire, diritti, oblazioni: € 4.000,00 circa.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Da analisi del fascicolo di archivio catastale, si evidenzia come gli immobili oggetto di Procedura siano stati costituiti come segue.

CORPO A e CORPO B

Le schede di impianto relative ai beni in oggetto sono state presentate in data 22.05.1967. I beni erano individuati al foglio 2, mappale 238 che, a seguito di revisione della mappa, è divenuto mappale 353:

- per il CORPO A, la scheda originaria del 22.05.1967 è la n. 1621263 prot. 1029 relativa al bene al foglio 2, mappale 238, sub. 2, Via Arluno n. 37, sulla quale era rappresentato l'appartamento a piano rialzato senza cantina né terrazzo/lastrico solare; con scheda n. 1064746 del 16.09.1969, gli identificativi catastali divengono foglio 2, particella 373, sub. 2, all'indirizzo Via Arluno n. 37 in visura e Via vicinale del Monasterolo sulla planimetria, e in scheda sono rappresentati l'appartamento (viene indicato il balcone posteriore non presente sulla scheda del 1967), il terrazzo e una cantina di pertinenza, che non è però l'attuale CORPO B;
- per il CORPO B, la scheda originaria del 22.05.1967 è la n. 1621261 prot. 1027 relativa al bene al foglio 2, mappale 238, sub. 5 che rappresenta l'intero piano cantinato; sulla scheda n. 1064744 del 16.09.1969, la cantina oggetto di Procedura è indicata pertinenza dell'unità immobiliare limitrofa al CORPO A, sempre a piano rialzato, identificata al foglio 2, particella 373, sub. 1, in visura Via Arluno n. 37, sulla planimetria Via vicinale del Monasterolo.

I beni hanno assunto gli attuali identificativi catastali con divisione del 18.04.2002 - pratica n. 330787 (n. 17837.1/2002), con cui il CORPO A è stato accatastato senza cantina e la cantina CORPO B ha assunto autonomo identificativo. Si riscontrano le irregolarità già descritte al § 7.2. Per quanto concerne il lastrico, in scheda è rappresentata una suddivisione con accessi autonomi dal pianerottolo condominiale che non rispecchia il reale

stato dei luoghi.

Come già indicato al § 1.1.A-B, si riscontra ancora in essere, in Banca Dati catastale, la scheda del 22.05.1967 n. 1621261 prot. 1027 che rappresenta l'intero piano cantinato, identificato come foglio 2, mappale 373, subalterno 5, quale mappa revisionata dell'originario foglio 2, mappale 238, sub. 5, piano che comprende anche la cantina oggetto di Procedura.

Si evidenzia inoltre che l'elaborato planimetrico del mappale 407 rappresenta il piano secondo e il piano interrato diversamente dalle schede dei beni oggetto di Procedura: a piano secondo il sub. 701 è indicato di consistenza maggiore di quello rappresentato in planimetria catastale; a piano interrato è indicato l'accesso al sub. 704 senza specificare la sussistenza di altro bene adiacente.

CORPO C

La scheda di impianto è stata depositata in data 17.10.1997 ed è quella allegata alla Domanda di Condonò. Il bene oggetto di Procedura era identificato al foglio 2, particella 237, subalterno 1 ed era di maggior consistenza unitamente a due depositi attigui. Nelle grafiche del Condonò era indicato come box mentre catastalmente è stato rappresentato come deposito.

Il bene ha assunto l'attuale identificativo con divisione del 18.04.2003 n. 330707 (n. 17834.1/2002), dove è indicato sempre come deposito.

Difformità riscontrate e regolarizzazione

Richiamando quanto indicato al § 7.2, previa regolarizzazione delle difformità edilizie, si potrà procedere ripresentando nuove schede con modelli Docfa. Per il CORPO A, il lastrico potrebbe dover essere accatastato separatamente con categoria F/5. Qualora il collegamento tra l'appartamento e la cantina sia regolarizzabile, la scheda potrà essere unica, con unico identificativo e indicazione della cantina come pertinenza esclusiva accessoria comunicante con il vano principale. In caso contrario, appartamento e cantina presenteranno due diversi identificativi. Andrà conseguentemente predisposto nuovo elaborato planimetrico. Si potrà correggere il numero civico. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 750,00 oltre accessori di legge.

Per quanto concerne le parti comuni e relativo elaborato planimetrico, si dovrà prevedere alla correzione con eventuale costituzione di bene comune non censibile e soppressione della scheda al foglio 2, mappale 373, sub 5. Costi da ripartire tra tutte le unità.

Per quanto riguarda il CORPO B, sempre con riferimento a quanto indicato al § 7.2, si potrà procedere con presentazione di nuova scheda mediante modello Docfa. SI potrà correggere il numero civico. Costi indicativi stimati per spese tecniche e diritti catastali per modello Docfa: € 250,00 oltre accessori di legge.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente.

La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia murature interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%, superficie considerata per altezza maggiore di metri 1.50, misure arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

Nota. In merito alla scala di collegamento tra CORPO A e CORPO B, di prassi se ne considererebbe la sola proiezione in pianta: tuttavia, a fronte di quanto descritto al § 7.2 circa le variabili in merito alla regolarizzazione dei beni (o sanatoria della scala previa deroga ATS, o demolizione della stessa), nella successiva valutazione si ritiene di conteggiare l'intera superficie del CORPO A e l'intera superficie del CORPO B come da schede catastali, cui applicare poi le relative decurtazioni.

CORPO A + CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
CORPO A				
Appartamento	m ²	110,00	100%	110,00
Balcone	m ²	4,00	30%	1,20
Terrazzo/Lastrico solare	m ²	56,00		
		<i>sino a 25,00 m²</i>	15%	3,75
		<i>oltre 25,00 m²</i>	5%	1,55
CORPO B	m ²	16,00	25%	4,00
				120,50
				m² commerciali

CORPO C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
CORPO C	m ²	30,00	100%	30,00
				m² commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Agenzia delle Entrate – OMI – Anno 2023 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – Anno 2023 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni aprile 2024, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2023

Pogliano Milanese - Periferia

Codice zona: D1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili – stato conservativo normale

valore di mercato: **min. 1.000,00 €/mq – max. 1.350,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 500,00 €/mq – max. 850,00 €/mq**

Magazzini

valore di mercato: **min. 300,00 €/mq – max. 550,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi

2° Semestre 2023

Provincia Settore Nord-ovest – Pogliano Milanese - Periferia

Abitazioni vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 850,00 €/mq – max. 1.000,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 10.000,00 € – max. 13.000,00 €**

Magazzini

valore di mercato: **non indicato**

- Valori relativi al Borsino Immobiliare – aprile 2024

Pogliano Milanese – zona rurale

Abitazioni in stabili di fascia media

valore di mercato: **min. 992,00 €/mq – max. 1.296,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 618,00 €/mq – max. 815,00 €/mq**

Magazzini

valore di mercato: **min. 262,00 €/mq – max. 434,00 €/mq**

9.3. Valutazione

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A + CORPO B	120,50 m ²	1.100,00 €/m ²	132.550,00 €
CORPO C (*)	30,00 m ²	600,00 €/m ²	18.000,00 €
LOTTO UNICO			150.550,00 €

(*) stante le considerazioni di cui al precedente § 7.2 in merito alla destinazione d'uso di cui alla Concessione in sanatoria

9.4. 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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. del G.E. - 7.527,50 €

Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative - 19.000,00 €

Spese condominiali ordinarie insolute nel biennio – cfr. § 6 - 0,00 €

Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni **124.022,50 €**
arrotondato **124.000,00 €**

Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni (-15%) 105.419,12 €
arrotondato 105.000,00 €

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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre, gli immobili non sono locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano: il § 1 in merito allo stato in essere delle unità CORPI A e B, ossia la sussistenza di collegamento con scala interna dall'appartamento alla cantina, eseguito senza titolo e senza verifiche statiche, la realizzazione di bagno nella cantina con posizionamento di caldaia e realizzazione di volume esterno per lo scarico fumi, la sussistenza di collegamento tra il CORPO B e unità attigua non pignorata; i § 7.2 e 7.3 in merito alla situazione edilizia e catastale, anche con riferimento all'insussistenza di pratiche relative alle strutture; il § 6 circa l'insussistenza, per quanto comunicato alla sottoscritta, di Condominio e dunque di regolamentazione della gestione da parte di Amministratore.

13. ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 18 (diciotto) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia ai debitori a mezzo posta ordinaria e ai Creditori a mezzo PEC. Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 22.04.2024

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

