

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1083/2021

riunita alla R.G.E. 1359/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in CORBETTA (MI), via Don Albino Saresella 12



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Corbetta (MI) via Don Albino Saresella 12

ABITAZIONE

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 571, subalterno 11.

BOX

Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, box]

Dati Catastali: foglio 17, particella 571, subalterno 22

Stato occupativo

Al sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 non è stato possibile accedere all'immobile staggito in quanto non era presente alcuna persona.

Successivamente al secondo sopralluogo, effettuato in data 24/03/2021, alla presenza dell'Avv. Vittore Marciandi, nominato Custode Giudiziario, e della Forza Pubblica, ovvero i Carabinieri della Stazione di Corbetta, è stato possibile accedere all'appartamento che è risultato occupato dal Debitore e dalla moglie di quest'ultimo.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili oggetto della procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato dalla comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Milano 4 dell'Agenzia delle Entrate.

(allegato 14)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € **82.000,00**

da occupato: gli immobili risultano occupati dal Debitore e dalla moglie di quest'ultimo.

LOTTO 001

(Appartamento + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Corbetta (MI), via Don Albino Saresella 12, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo della scala "B", composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con antibagno e ripostiglio, oltre a box, ad uso autorimessa privata, ubicato al piano terra.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Pignoramenti immobiliari:

1)

Pignoramento del 11/09/2021 rep. 13556, trascritto A Pavia il 04/10/2021 ai nn. 18844/12870, gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di [REDACTED].

Grava sugli immobili distinti in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22.

2)

Pignoramento del 09/11/2021 rep. 19323, trascritto a Pavia il 14/09/2022 ai nn. 350/260 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED].

Grava sugli immobili distinti in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22.

Si precisa che [REDACTED], ovvero debitore, era di stato libero alla data del 28/10/2010 quando è stato stipulato l'atto di compravendita delle unità immobiliari pignorate.

Successivamente, come si evince dal certificato contestuale anagrafico di matrimonio rilasciato dal Comune di Milano in data 08/02/2022, che si allega (alleg. 10), il [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue: (all. 3)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

Comune di Corbetta

- ABITAZIONE

dati identificativi: **fg. 17 part. 571 sub. 11**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 6, consistenza 3 vani, sup. catastale Totale 49 m², Totale escluse aree scoperte: 45 m², rendita catastale € 232,41.

Indirizzo: via Don Saresella Albino n. 12, piano: 2.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2020 protocollo n. MI0104480 in atti

dal 22/04/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34693.1/2020)

Nota bene: si segnala che sulla planimetria catastale dell'appartamento è riportato il numero civico SNC anziché il numero civico 12 come risulta dalla visura catastale.

- BOX

dati identificativi: **fg. 17 part. 571 sub. 22**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 5, consistenza 14 m² sup. catastale 15 m², rendita catastale € 46,27.

Indirizzo: via Don Saresella Albino n. 10, piano: T.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2020 protocollo n. MI0104480 in atti dal 22/04/2020 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 34693.1/2020)

Nota bene: si segnala che sulla planimetria catastale del box è riportato il numero civico SNC anziché il numero civico 10 come risulta dalla visura catastale.

1.4. Coerenze

Confini in contorno da nord ed in senso orario:

- COERENZE DELL'APPARTAMENTO: a Nord ed Est, cortile al sub. 7; a Sud, appartamento di proprietà di terzi di cui al sub.10; ad Ovest, vano scala comune e ingresso pedonale comune al sub. 1.

- COERENZE DEL BOX: a Nord, ripostiglio comune al sub. 1; ad Est, box di proprietà di terzi di cui al sub. 23; a Sud, corsello comune al sub. 3; ad Ovest, corridoio comune al sub. 1.

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

-

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Corbetta (MI)

Fascia/zona: Extraurbana/SORIANO, CERELLO BATTUELLO, POBBIA , CASTELLAZZO DE` STAMPI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista solo dei servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona:

si evidenzia che la zona, data la sua ubicazione extraurbana, è decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Corbetta dove sono concentrati i servizi necessari alla vita della comunità.

I negozi ed i supermercati per alimentari sono concentrati nella zona centrale di Corbetta e distano mediamente circa 2,7 km; Centro Commerciale Destriero a circa 5,6 km; Scuola dell'Infanzia Collodi a circa 2,5 km; Scuola Media Simone da Corbetta a circa 3,1 km; Istituto IPSIA Mainardi a circa 2,8 km; Filiali di primari Istituti Bancari a circa 2,7 km; Ufficio Postale a circa 2,8 km; Farmacia Cerello a circa 250 m; Ospedale Giuseppe Fornaroli a circa 4,9 km.

Principali collegamenti pubblici: Fermata dell'autobus (Z552) a circa 220 m, Stazione Ferroviaria Corbetta S. Stefano Ticino a circa 5 km.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 9,5 Km innesto con l'Autostrada A4 casello Marcallo - Mesero.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina di 2 piani fuori terra costruita nel 2010

- struttura: calcestruzzo armato;
- facciata principale: finitura intonaco colorato;
- accesso condominiale: portoncino in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo della scala "B", composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con antibagno e ripostiglio, oltre a box, ad uso autorimessa privata, ubicato al piano terra.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno ed in corrispondenza della parete attrezzata dell'angolo cottura del soggiorno;
- pavimenti: in ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- porta d'accesso: porta di tipo blindato con impiallacciatura di legno;
- porte interne: si segnala che mancano le porte del soggiorno e della camera; la porta del bagno è di legno tamburata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato con pannelli isolati annegati a pavimento;
- acqua calda sanitaria: pannelli solari termici con caldaia a supporto;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- condizioni generali dell'appartamento: l'appartamento risulta nel complesso discretamente mantenuto.

Box:

- serramento d'accesso: saracinesca metallica di tipo basculante;
- pareti: parete confinante con il corridoio comune in calcestruzzo; parete confinante con altro box in blocchetti stilati di cls alleggerito; parete confinante con ripostiglio comune: intonacata;
- Pavimento: in battuto di cemento;
- Condizioni generali del box: risulta nel complesso discretamente mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

La piccola palazzina ad uso residenziale, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della Procedura Esecutiva, si affaccia principalmente sulla via Don Albino Saresella.

Il contesto urbanistico nel quale trova ubicazione l'immobile in oggetto è caratterizzato dalla presenza di insediamenti in prevalenza residenziali a bassa intensità edilizia, aventi varie dimensioni e tipologie costruttive, e costruiti in varie epoche successive.

La zona, data la sua ubicazione extraurbana è decentrata rispetto al nucleo urbano del Comune di Corbetta dove sono concentrati i servizi necessari alla vita della comunità.

L'area circostante risulta dotata delle sole urbanizzazioni primarie ed è raggiungibile dalla fermata dell'autobus Z552 che dista circa 220 m, dalla Stazione Ferroviaria Corbetta S. Stefano Ticino che dista 5 km circa e dalla Autostrada A4, casello Marcallo – Mesero, che dista 9,5 Km circa.

Sviluppo della zona: non sono previsti, dagli strumenti urbanistici vigenti, varianti significative in quanto vengono confermate le destinazioni d'uso della zona.

2.5. Certificazioni energetiche:

La certificazione energetica, con codice identificativo 1508500021610 e registrata in data 02/08/2010, risulta scaduta in data 02/08/2010 (allegato 4).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Tra i documenti digitalizzati forniti dal Comune sono presenti le DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (Art. 7 del Decreto 22 Gennaio 2008 n. 37) e che risalgono al 2010.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assente in quanto la palazzina è stata realizzata nel 2010 e quindi di recente costruzione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 non è stato possibile accedere all'immobile staggito in quanto non era presente alcuna persona.

Successivamente al secondo sopralluogo, effettuato in data 24/03/2021, alla presenza dell'Avv. Vittore Marciandi, nominato Custode Giudiziario, e della Forza Pubblica, ovvero i Carabinieri della Stazione di Corbetta, è stato possibile accedere all'appartamento che è risultato occupato dal Debitore e dalla moglie di quest'ultimo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni immobili oggetto della procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come comunicato dall'Ufficio Territoriale di Milano 4 dell'Agenzia delle Entrate.

(allegato 14)

4 PROVENIENZA

(allegato 2)

4.1. Attuali proprietari

██████████, proprietà per la quota di 1/1 dal **28/10/2010**, in forza di atto di compravendita in

autentica Notaio Dott. Grossi Mario in data 28/10/2010, rep. nn. 123867/25829, trascritto a Pavia in data 23/11/2010 ai nn. 21686/12814.

Beni provenienti dalla società [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

Con atto a rogito Notaio Dott. Grossi Marcello con sede in Cerano (NO) in data **10/07/2007** rep. 417/373, trascritto il 26/07/2007 ai nn. 18363/10469, il [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il bene oggetto di procedura, identificato al Catasto Terreni al foglio 17, particella 491.

Ante ventennio

- Al signor [REDACTED] il suddetto terreno, identificato al foglio 17, particella 491, era pervenuto con atto di rifusione e redistribuzione fondiaria rogato dal Notaio Grossi Mario il 14/07/2006, Rep. 116544, trascritto a Pavia il 04/08/2006 ai nn. 20288/11691 intercorso con la [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai diritti pari a **2/4** di proprietà di pertinenza del [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Abbiategrasso il 29/06/1995 al n. 8 vol. 252, trascritta a PAVIA il 24/03/2009 ai nn. 6390/4081

- Quanto ai diritti pari ad **1/4** di proprietà **ciascuno** di pertinenza dei [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Magenta il 02/10/2001 al n. 4 vol. 491, **trascritta a PAVIA il 18/02/2003 ai nn. 3444/1774**

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Sergio Capelli, Notaio in Bisignano (CS), alla data del 12/11/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Pavia ed il Catasto, in data 28/03/2022, si evince:

(all. 13)

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 13/10/2008 ai nn. 22671/4566 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Grossi Mario in data 09/10/2008 rep. 120747/23690 a favore

di [REDACTED], contro la società [REDACTED], Importo ipoteca € 3.600.000,00 di cui € 1.800.000,00 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

Grava sul terreno identificato al NCT di Corbetta al foglio 17 particella 491, sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate.

A margine si rileva ANNOTAZIONE per FRAZIONAMENTO IN QUOTA a rogito atto Notaio Grossi Mario in data 22/07/2010 rep. 123582/25642, trascritta a Pavia il 14/09/2010 ai nn. 17174/2909 con il quale agli immobili distinti in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22 è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 80.000 00 e relativa quota di ipoteca di Euro 160.000 00.

Si evidenzia che le suddette unità, distinte in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22, sono gli immobili pignorati di proprietà dell'Esecutato.

Ipoteca Giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 11/09/2021 rep. 13556, trascritto a Pavia il 04/10/2021 ai nn. 18844/12870 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Grava sugli immobili distinti in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22.

Pignoramento del 09/11/2021 rep. 19323, trascritto a Pavia il 14/09/2022 ai nn. 350/260 contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Grava sugli immobili distinti in Catasto al foglio 17 particella 571 subalterni 11 e 22.

- **Altre trascrizioni**

Sui cespiti oggetto del pignoramento si rileva atto di **convenzione edilizia** rogato dal Notaio Grossi Mario il 17/06/2010, Repertorio 123464/25554, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia il **14/07/2010 ai nn. 13658/8064** di formalità in favore del COMUNE DI CORBETTA con sede in Corbetta (MI) - C.F. 03122360153 e **contro la società** [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

5.3. Eventuali note/osservazioni

-

6 CONDOMINIO

Il Condominio di cui è parte l'immobile staggito è amministrato dallo Studio "Fontana-Cagnola Amministrazioni Stabili di Fontana Cristina & C. S.n.c., in via IV Novembre 12, 20011 Corbetta (MI) tel. 0242445020, e-mail cfamministratori@gmail.com, che ha fornito le informazioni che seguono

(all. 11)

Millesimi di proprietà per l'appartamento: **37,794**.

Millesimi di proprietà per il box: **5,785**.

Millesimi di riscaldamento: **85,814**.

6.1. Spese di gestione condominiale

Periodo di gestione del condominio: dal 01/04/2021 al 31/03/2022.

Spese ordinarie annue **di gestione** dell'immobile oggetto della Procedura: Euro **1081,29**.

Spese condominiali **insolute** nell'**ultimo biennio**, ovvero nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, con riferimento alle unità immobiliari pignorate ammontano ad Euro **2.219,92**

(Euro 1.081,29 preventivo 21/22 + Euro 1.138,63 consuntivo 2020/2021)

Il totale ad oggi delle spese condominiali scadute ed insolute, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, ammontano a Euro **10.734,04** (da preventivo 21/22 e salvo conguaglio)

Eventuali **spese straordinarie** già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata ammontano ad Euro **0,00**.

L'ammontare totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi ammontano a Euro **10.734,04** (moroso solo Patanè).

- eventuali problematiche strutturali: **NO**, come comunicato dall'Amministratore.
- eventuale CIS certificazione idoneità statica dell'edificio: NO (l'immobile è stato costruito negli anni 2008-2010)
- eventuali problematiche relative a presenza di amianto o bonifiche particolari dell'edificio **NO**, come comunicato dall'Amministratore.
- eventuali procedimenti giudiziari relativi alle parti comuni dell'edificio o al bene pignorato: Atto di intervento ex ar. 499 C.P.C. nella procedura esecutiva R.G.E. 1083/2021 a seguito di decreto ingiuntivo esecutivo n. 757/17 (R.G. 635/17 - Dott.Ottolini).

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 insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO; l'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedite capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché le scale comuni sono sprovviste di servo scala e la palazzina non è provvista di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stata edificata nel 2008-2010 e risulta azzonata da vigente PGT del Comune di CORBETTA in Fascia bassa pianura - Paesaggi della pianura cerealicola - Articolo 16 - Piani Attuativi All'Interno Del Tessuto Urbano Consolidato, realizzato in base alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

In base alla Convenzione con il Comune in forza di atto del Notaio Mario Grossi in data 14/07/2006, n. 116544/20761 trascritto a Pavia in data 04/08/2006, ai nn. 20288/11691, 20289/11692 e 20290/11693, e alla Convenzione di cui all'atto a rogito del Notaio Mario Grossi in data 17/06/2010, rep. n. 123464/25554, si evidenzia quanto segue:

Si segnala che la cessione degli immobili in oggetto è soggetta ai vincoli previsti dalla Convenzione di cui all'atto a rogito del Notaio Mario Grossi in data 17/06/2010, rep. n. 123464/25554, **che si**

allega alla presente (allegato 16) come di seguito si riporta sinteticamente:

- ART. 5 - REQUISITI SOGGETTIVI DEGLI ACQUIRENTI: a) La società ██████████ si impegna a vendere o a locare gli alloggi a persone che risultino in possesso documentato dei seguenti requisiti: a) siano cittadini italiani, ovvero abbiano la cittadinanza in uno stato appartenente all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, siano residenti in Italia da almeno 5 anni ed abbiano una attività lavorativa stabile; b) non siano titolari, essi stessi o, se coniugati, il coniuge non legalmente separato, del diritto di proprietà, né del diritto di usufrutto, uso o abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia nell'ambito del territorio della provincia di Milano; per alloggio adeguato si intende l'abitazione che: b.1) sia composta da un numero di vani abitabili, esclusi, gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegni) pari a quelli della famiglia, con un minimo di due ed un massimo di cinque; b.2) non sia stata dichiarata igienicamente inidonea dall'autorità competente; b.3) non sia in comproprietà con soggetti diversi dal nucleo familiare; c) fruiscono di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, non superiore al limite indicato per gli interventi di edilizia agevolata della Regione Lombardia definito da decreto del Dirigente Unità Organizzativa n. 1088/2008 relativamente ai redditi 2007 nella misura di Euro 67.333,00 (3a fascia), integrato di Euro 516,47 per ogni figlio a carico, sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, adeguato in considerazione dell'incremento annuale ISTAT relativo all'indice medio dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati (F.O.I.) ecc. (per ogni dettaglio si rimanda alla lettura della Convenzione allegata alla presente – Allegato 16; d) siano residenti nel Comune di Corbetta, ovvero vi prestino l'attività lavorativa; e) non abbiano ricevuto, a qualsiasi titolo, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito con il concorso o con il contributo dello Stato, della Regione, della Provincia, dei Comuni o di altro Ente Pubblico. I requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti: 1) per le locazioni, al momento della stipulazione del relativo contratto; 2) le compravendite, al momento della presentazione della domanda e devono comunque essere mantenuti, fino al passaggio della proprietà.

ART. 6 - SUBENTRI, CESSIONI E LOCAZIONI: gli appartamenti oggetto della suddetta convenzione, non potranno essere alienati o locati dagli assegnatari, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo non inferiore a 5 (cinque) anni dalla data del contratto di vendita e/o di locazione.

ART. 9 - (DURATA) **Il presente atto negoziale avrà validità di anni venti** a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Le obbligazioni tutte di cui al presente atto sono assunte dalla Società ██████████ ██████████ per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Gli aventi causa, a titolo particolare, saranno solidamente tenuti all'adempimento di tutte le obbligazioni di cui trattasi.

ART. 10 - (OBBLIGHI DEI CONCESSIONARI E SANZIONI) - E' fatto obbligo, ai concessionari ed ai loro aventi causa, di trasmettere al Comune di Corbetta, copia dell'atto o degli atti notarili di vendita, nonché del contratto di locazione, delle unità abitative convenzionate entro e non oltre 60 giorni dalla stipula. L'inosservanza di quest'obbligo comporta la corresponsione al Comune di una penale di Euro 10,33 pro-die per ogni singolo alloggio per il quale non è stato rispettato il termine anzidetto.

Nota bene: per ogni dettaglio si rimanda alla lettura della Convenzione allegata alla presente (Allegato 16).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5, 6 e 7):

PRATICHE FORNITE in formato DIGITALE DAL COMUNE di CORBETTA:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 115 del 07/05/2008, prot. 0011923

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ IN VARIANTE n. 48 del 23/04/2010, prot. 0011449

Allegato 5

Tavola di progetto della D.I.A. IN VARIANTE del 23/04/2010

Allegato 6

-> Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:

- AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ rilasciata il 20/12/2010

(certificato di collaudo in data 19/07/2010 prot. n. 303 delle opere in cemento armato)

Allegato 7

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento non risultava esattamente conforme al disegno di progetto della D.I.A. IN VARIANTE del 23/04/2010.

Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed il disegno di progetto consistono in:

- nello stato di fatto è presente un soppalco in quota nel disimpegno antistante il bagno, che si prolunga, per una piccola parte, nella camera da letto, al quale si accede dal bagno attraverso una apertura priva di serramento, che non è indicato nel disegno di progetto; si segnala che l'altezza interna misurata al di sotto del suddetto soppalco è pari a 2,43 m circa.

Si segnala che l'altezza interna misurata del box è pari a 2,83 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto è pari a 2,50 m.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile sarà necessario:

- **presentare la eventuale pratica edilizia onerosa a sanatoria, e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Corbetta.**

Dopo aver regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio sarà necessario presentare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Costi orientativi: € 2.500,00 comprendenti i costi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia ed una ammenda di € 1.000.

Si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corbetta per definire la pratica edilizia tesa a regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risultava esattamente conforme alla planimetria catastale.

Le difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale consistono in:

- nello stato di fatto è presente un soppalco in quota nel disimpegno antistante il bagno, che si prolunga, per una piccola parte, nella camera da letto, al quale si accede dal bagno attraverso una apertura priva di serramento, che non è indicato nella planimetria catastale; si segnala che l'altezza interna misurata al di sotto del suddetto soppalco è pari a 2,43 m circa.

Si segnala che l'altezza interna misurata del box è pari a 2,83 m circa mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è pari a 2,50 m.

Si segnala che sulle planimetrie catastali non è indicato il numero civico della via di ubicazione (è indicato SNC, ovvero senza numero civico) mentre invece, nello stato di fatto, per l'abitazione è il n. 12 e per il box è il n. 10 di via Don Albino Saresella.

Sono regolarizzabili mediante:

sarà necessario dopo aver regolarizzato dal punto di vista edilizio l'immobile, come meglio evidenziato nel cap. 7.2, aggiornare la planimetria catastale al fine di ricondurre l'immobile alla regolarità sia edilizia che catastale.

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	44,0	100%	44,0
terrazzo	mq.	12,0	40%	4,8
		12,0		48,8
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	15,0	100%	15,0
		15,0		15,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CORBETTA

Fascia/zona: Extraurbana/SORIANO, CERELLO BATTUELLO, POBBIA , CASTELLAZZO DE` STAMPI

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato: prezzo min. 1.500 / prezzo max. 1.800 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 5,5 / max. 7 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato: prezzo min. 700 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

Valore di locazione: min. 3,4 / max. 4,4 (Euro/mq x mese)

- Borsino Immobiliare:

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo: Euro 1.334; Valore medio: Euro 1.453; Valore massimo: Euro 1.572

- Principali agenzie immobiliari della zona

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	49,0	€ 1.600,00	€ 78.400,00
Box	C6	15,0	€ 900,00	€ 13.500,00
				€ 91.900,00

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

VALORE LOTTO 001	€ 91.900,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.595,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 2.219,92
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 82.085,08
arrotondato	€ 82.000,00

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 21/09/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Atto di provenienza
- 3) Planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto di mappa
- 4) Certificazione Energetica scaduta
- 5) Pratiche edilizie – DIA del 2008 e Variante del 2010
- 6) Tavole di progetto DIA in variante del 2010
- 7) Agibilità
- 8) Convenzione con il Comune - atto del 14/07/2006, rep. 116544/20761
- 9) Certificato di residenza, stato civile
- 10) Certificato di matrimonio
- 11) Spese condominiali insolute
- 12) Regolamento di Condominio
- 13) Ispezioni ipotecarie
- 14) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di insussistenza di Contratti di locazione
- 15) Documentazione Fotografica
- 16) Convenzione di cui all'atto del Notaio Mario Grossi del 17/06/2010, rep. n. 123464/25554