

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 538-2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare residenziale + unità immobiliare box in Ossona (MI), via dei
Patrioti 55



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Ossoa (MI), via dei Patrioti 55

Categoria: **A3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **166**, subalterno **17** -piano T

Corpo B

Bene in Ossoa (MI), via dei Patrioti 55

Categoria: **C6** [box-autorimessa]

Dati Catastali: foglio **3**, particella **166**, subalterno **25** -piano T

Stato occupativo

Corpi A+ B: al sopralluogo occupati dall'esecutata. Non risultano in Agenzia Entrate contratti di locazione.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: € 60.000,00

da occupato: non ricorre il caso

PREMESSE:

Trattasi di una unità immobiliare residenziale + una unità immobiliare autorimessa, poste Ossonova (MI), via dei Patrioti 55

La scrivente pertanto ritiene formare un Lotto Unico per la vendita, come segue:

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione catastale residenziale, composta da due locali, servizio e ingresso, posta a piano terra

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Ossonova

intestazione:

1/1 in

regime di separazione dei beni

Descrizione:

Abitazione di tipo economico: Fg.3 Mapp. 166, Sub. 17, Cat A/3, - classe 4 – Consistenza 2,5 vani – Superficie catastale totale 39 mq - totale escluse aree scoperte 39 mq - rendita € 180,76 – VIA DEI PATRIOTI n. 55 Piano T

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 08/06/2016 pratica n. mi0279883 in atti dal 08/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 89798.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 30/08/2011 pratica n. mi0844221 in atti dal 30/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 280019.1/2011)
- variazione nel classamento del 16/07/2009 pratica n. mi0678993 in atti dal 16/07/2009 variazione di classamento (n. 122807.1/2009)
- Variazione del 14/05/1996 in atti dal 14/05/1996 ristrutturazione (n. 123841.1/1996)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze dell'unità:

passaggio comune, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà, cortile comune

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

Unità a destinazione catastale autorimessa posta in corpo di fabbrica interno al cortile

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di per proprietà per 1/1

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati come segue

Comune di Osson

intestazione:

1/1 in

regime di separazione dei beni

Descrizione:

box autorimessa: Fg.3 Mapp. 166, Sub. 25, Cat C/6, - classe 4 – Consistenza 13 mq – Superficie catastale totale 13 mq - rendita € 34,91 – VIA DEI PATRIOTI n. 55 Piano T

Derivante da:

- Variazione toponomastica del 08/06/2016 pratica n. mi0279891 in atti dal 08/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 89806.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 30/08/2011 pratica n. mi0844229 in atti dal 30/08/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 280027.1/2011)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 09/05/1989 in atti dal 25/11/1999 cls. progetto finalizzato 98/99 (n. 136892.1/1989)
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/05/1989 in atti dal 10/07/1991 va.sp.int, (n. 136892/1989)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.8. Coerenze dell'unità:

cortile comune mappale 168, mappale 166, mappale 173, altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali)

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Osson, zona semi centrale

Caratteristiche zona:

i beni in oggetto sono parte di un compendio posto in una corte, tipica dell'edilizia rurale lombarda, perimetrata da un fabbricato fronte strada e da altri fabbricati interni alla corte.

Area urbanistica: prevalentemente residenziale, a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

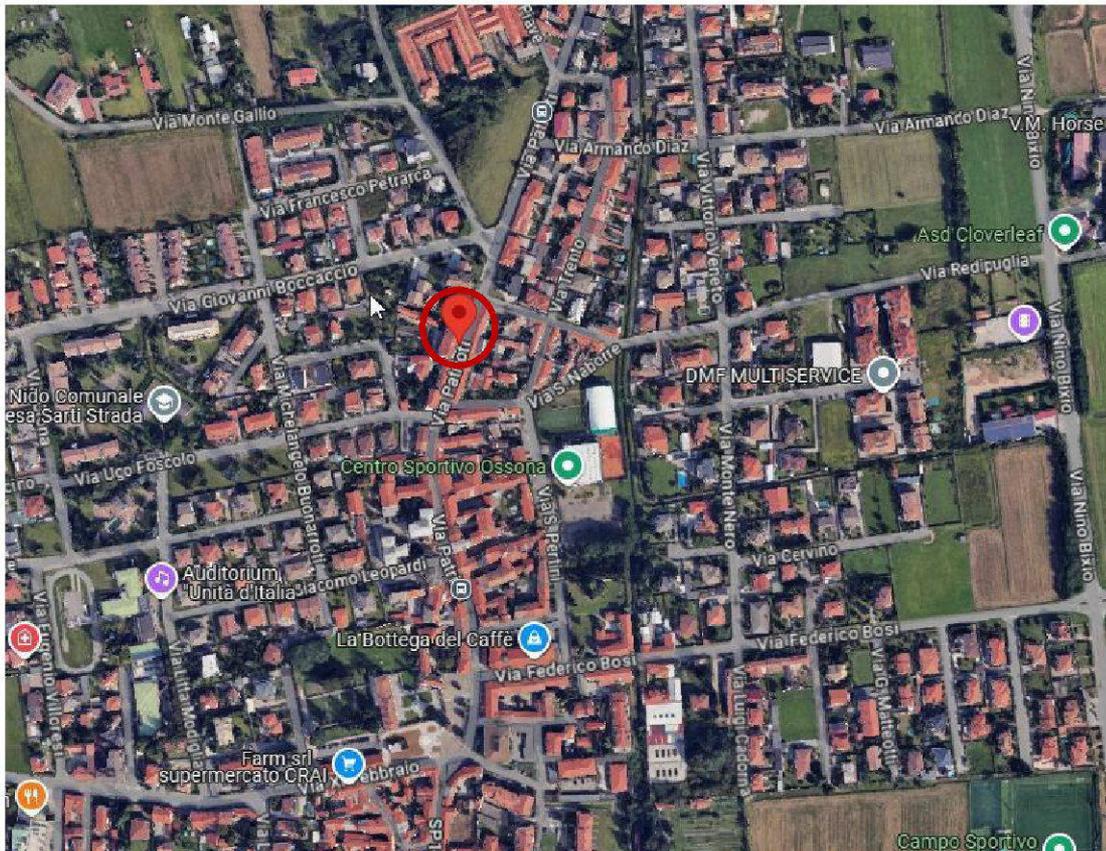
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali

Principali collegamenti pubblici:

Collegamento alla rete autostradale tramite A4/E64 uscita Arluno

Linee autobus Z648 e Z649 di collegamento con i comuni limitrofi

Servizi offerti dalla zona: La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi e servizi per la distribuzione al dettaglio, supermercati, scuole primarie e secondarie.



viste dall'alto da google maps

2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

Le unità immobiliari in oggetto sono poste in un complesso condominiale risalente ai primi decenni del '900, tipico dell'edilizia rurale lombarda, con corte centrale. L'unità a destinazione residenziale è posta nel fabbricato fronte strada, con accesso da androne comune e successivo corridoio di accesso all'unità, posto al piano terra, con affaccio sulla corte comune; l'unità a destinazione autorimessa è posta in corpo di fabbrica interno al cortile, di un piano fuori terra.

Fabbricato con facciate ad intonaco verniciate; portone di accesso carraio e pedonale in legno, successivo portoncino di accesso all'atrio condominiale in alluminio anodizzato e vetri; pavimentazione atrio condominiale in piastrelle; ascensore non presente; portineria non presente.

Dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione modesto, necessitante manutenzione oltre che imbiancatura nelle facciate e parti comuni.

CORPO A- sub. 17

L'unità in oggetto è posta al piano terra del fabbricato su strada, con accesso da androne comune e successivo atrio comune di accesso alle unità, posto al piano terra, con affaccio sulla corte comune. Al sopralluogo è risultata composta da ingresso che si affaccia sul locale giorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto. Difformemente dalla scheda catastale non è presente il tavolato di separazione con porta tra il locale ingresso e il locale giorno cottura e la porta di accesso alla camera è posta sul tavolato verso l'ingresso e non nella parte finale del tavolato. Nel locale bagno è presente piccola finestrella alta che affaccia sul disimpegno comune di accesso alle unità.

Porta di ingresso del tipo blindato; infissi esterni in pvc bianchi con doppi vetri, tapparelle in pvc, inferriate esterne in ferro color micaceo; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato in tutti i locali; pareti intonacate e tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno rivestite in piastrelle e della parete del blocco cottura in cucina rivestita in piastrelle; porte interne in tamburato legno finitura noce.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia quindi verifica;

impianto riscaldamento con caloriferi e acqua calda sanitaria Autonomi con caldaia posta nel blocco cottura, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica ed eventuale messa norma;

Presente citofono

H interna netta circa 2,90 mt.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

Si riporta tuttavia che sono presenti evidenti segni di muffa/umidità di risalita con anche persistenti odori di muffa, nel locale camera – parte verso il passaggio comune.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, zanzariere, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Corpo B – sub. 25

Vano autorimessa posto in cortile interno, in corpo di fabbrica ad un piano a box.

Pavimento in battuto di cemento e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; pareti intonacate.

Il vano data la conformazione (forma trapezoidale) e la scarsa profondità, consente l'utilizzo per moto e piccole city car

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto è risultato provvisto Attestato di Prestazione Energetica, come segue: codice identificativo 1516400000618, valido sino al 10.01.2028 secondo termini di Legge, Indice di prestazione Energetica: Classe G , EP 355.30 kWh/mq-anno
(copia ape allegata al rogito **allagato sotto A**)

CORPO B

Naturalmente esente dall'obbligo

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute. Si consiglia verifica ed eventuale/se del caso, messa a norma. Di tali mancanze e delle eventuali regolarizzazioni si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente, in data 28.02.2024, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Le unità sono risultate occupate dall'esecutata che ivi risiede
Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Da ispezione Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione per i beni in oggetto, dante causa l'esecutata.

(all. Sotto A: risposta no contratti Agenzia Entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/06/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. B1- Provenienze)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobili con estrazioni di note, alla data del 30.01.2024, **(all. B-Ispezione ipotecaria)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

- o All'esecutata, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Foglio 3 Particella 166 Sub. 17 e Sub. 25 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2018 Numero di repertorio : Sergio Sede Milano **trascritto a Milano 2 il 01/02/2018 ai nn. 1543/942** da potere di

Stralcio dal rogito: ".....dichiara che la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che è stata presentata al Sindaco del Comune di Ossona Comunicazione per opere effettuate, ai sensi dell'art.4 comma 7 della Legge 493/1993, il 5 ottobre 1995 protocollo n.5031; che non sono state apportate successive modifiche soggette a licenza, concessione, autorizzazione edilizia o permesso di costruire. "

Al quadro D della nota quanto segue:

"- GLI IMMOBILI DESCRITTI VENGONO VENDUTI NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ONERI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE COSTITUITE, IVI COMPRESA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA', IN TUTTI I VANI, SPAZI, IMPIANTI, SERVIZI ED ENTI COMUNI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT.1117 E 1118 C.C. E DEL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.",

Si rimanda ai suddetti atti per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia titolo reperito dalla scrivente dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1- Provenienze)

4.2. cronistoria al ventennio

- o Alla società _____ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 13/06/2017 Numero di repertorio 3440 TRIBUNALE DI MILANO **trascritto a Milano 2 il 01/08/2017 nn. 13356/8576** da potere _____

- o A _____ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 27/03/2002 Numero di repertorio 89906 **trascritto a Milano 2 il 03/04/2002 nn. 6206/4554** da potere di fiscale _____

(note di trascrizioni dei titoli estratte dalla scrivente, **all. B1 - Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 28/06/2023, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1 - Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per immobili con estrazioni di note, alla data del 30.01.2024, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Iscrizione a Milano 2 ai NN. 1544/247 del 01/02/2018 nascente da **ipoteca Volontaria** CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 19/01/2018 Numero di repertorio _____

fiscale _____

Contro l'esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente.

Capitale _____

Sede BRESCIA Codice _____

Iscrizione a Milano 2 ai NN. 8128/1579 del 28/04/2022 **ipoteca della Riscossione** nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 27/04/2022 Numero di repertorio _____

emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA. A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002
Contro l'esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente.
capitale :

- **Pignoramenti**

Trascrizione a Milano 2 ai NN. del 28/06/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/05/2023 Numero di repertorio : emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO
A favore di
Contro l'esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. B-Ispezione ipotecaria)

- **Altre trascrizioni**

/
Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobili alla data del 30.01.2024 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per immobili - sintetici e note estratte dalla scrivente, all. N.B-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relative all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi delle unità, eventuali presenze morosità condominiali (oltre a quelle per l'unità), presenza o meno certificato di Abitabilità del fabbricato, presenza o meno del CPI/Scia (rinnovo periodico conformità antincendi), eventuale presenza del CIS, eventuali problematiche strutturali, eventuale presenza di eternit, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso anche con l'unità in oggetto, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta come da riscontro sempre a mezzo mail dall'amministratore, in data 07.03.2024, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

"La signora ad oggi ha un insoluto nei confronti del condominio di € 2647,92, in considerazione che le spese annue gravanti sull'unità sono circa € 500,00 annue."

La scrivente pertanto provvede a decurtare le spese medie per le due ultime annualità, ammontanti ad euro 1.000,00 circa

Dalle tabelle millesimali allegato al regolamento di condominio risultano i seguenti millesimi
Abitazione (indicato come appartamento 4): millesimi 93,30
Box (indicato come box n. 2): millesimi 21,70

L'amministratore inoltre riporta che per il fabbricato andrebbero fatti diversi lavori ma ad oggi non è stato deliberato nulla causa morosità

Dal regolamento di condominio si riporta il seguente stralcio relativo a servitù di passaggio:

Aree in comproprietà :

A)	Superfici in comune interne all'edificio	71,50 mq.
B)	Superficie del suolo condominiale	415,00 mq.

servitù di passaggio e vincoli :

- L'androne d'ingresso dello stabile al N. civico 55, rimane soggetto a servitù di passaggio sia per il condominio in oggetto sia per la proprietà adiacente. Tale servitù di passaggio si estenderà sulla area interna del cortile condominiale per l'accesso all'area interna di altra proprietà.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Si allegano gli ultimi verbali di condominio con riparto ricevuti e il regolamento di condominio di tipo contrattuale con tabelle ricevuto, alle cui letture si rimanda

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, e-mail di risposta ricevuta e documenti ricevuti; **all. A - Informazioni condominiali**)

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Ossonova in zone prevalentemente residenziali esistenti. Tessuto urbano d'impianto storico, ricompreso nel perimetro del NAF, Art. 32 – Disciplina per il Nucleo di Antica Formazione (NAF)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):

il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

La scrivente ha presentata istanza di accesso atti presso gli uffici competenti del comune di Ossonova, per la ricerca di eventuali atti di fabbrica per i fabbricati (Via Patrioti 55 già via vitt. Emanuele 19) nonché per le eventuali successive modifiche, compresa richiesta della pratica citata nel titolo di provenienza

N.B.: si riporta la "assai scarsa" collaborazione degli uffici preposti del Comune come segue: a seguito dell'istanza accesso atti con indicati tutti i riferimenti del caso, si riceveva telefonata dagli uffici rappresentante che gli stessi non effettuavano ricerche senza dati identificativi (diversamente i dati identificativi erano presenti nella domanda, ed era presente anche la richiesta della pratica, come da rogito "Comunicazione per opere effettuate, ai sensi dell'art.4 comma 7 della Legge 493/1993, il 5 ottobre 1995 protocollo n.5031") e che gli stessi mi avrebbero inviato i loro elenchi pdf delle pratiche per effettuare io stessa detta ricerca (!!) – (un elenco con le pratiche dal 1937 al 2019, un elenco con le pratiche dal 2019 ad oggi ed un elenco con i condoni dal 1986 al 2004).

La scrivente riceveva detti elenchi in pdf, di cui si riporta la assai approssimativa compilazione (in molti casi, soprattutto per le pratiche non recenti, con solo l'indicazione della via, o del proprietario all'epoca dei lavori).

La scrivente, tuttavia, rinveniva una serie di pratiche, presentate dall'allora proprietario (proprietario all'epoca di quasi tutto il complesso), dagli anni '70 agli anni '90, che avrebbero potuto anche riguardare i beni in oggetto, che provvedeva quindi a richiedere agli uffici preposti, unitamente alla pratica del 1995 (che sembrerebbe non essere presente negli elenchi ricevuti).

A seguito di tale richiesta la scrivente riceveva dagli uffici telefonata con la quale gli stessi comunicavano l'impossibilità momentanea di effettuare le ricerche in archivio attesa l'impossibilità di accedere agli stessi per non precisate problematiche ai luoghi.

La scrivente provvedeva a sollecitare più volte sia telefonicamente che tramite e-mail un riscontro, ma a tutt'oggi nulla è stato più risposto dagli uffici preposti.

La scrivente pertanto non può attestare la conformità edilizia o meno e la legittimità o meno di destinazione (a residenziale e a box) dei beni in oggetto, nonché la presenza o meno del certificato di agibilità, non avendo gli uffici preposti provveduto, ad oggi, a riscontrare nulla di quanto richiesto.

Con riserva di integrazione qualora gli uffici riscontrassero quanto richiesto.

*(istanza accesso atti, mail con ulteriori richieste e elenco richieste a seguito del ricevimento degli elenchi, mail di ulteriore sollecito **all. sotto C- Edilizia**)*

7.2. Conformità edilizia/catastale-urbanistica:

Alla data del sopralluogo i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue:

Sub. 17 abitazione:

Difformemente dalla scheda catastale non è presente il tavolato con porta di separazione dal locale ingresso, sul quale affaccia il locale bagno, dal locale giorno/cottura (è presente ampio varco di passaggio senza chiusura). Detta modifica è in contrasto con i vigenti regolamenti di igiene che prevedono che la zona cottura sia disimpegnata dal locale bagno; pertanto, andrà ricostruito un tavolato con porta atto a disimpegnare il bagno dalla zona cottura.

La porta di accesso alla camera è posta sul tavolato verso l'ingresso e non nella parte finale del tavolato. Nel locale bagno è presente piccola finestrella alta che affaccia sul disimpegno comune di accesso alle unità.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per il ripristino della situazione come da scheda, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 3.000,00 ad euro 4.000,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di 3.500,00. (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

Si evidenzia inoltre, come riportato al punto 7.1, che la scrivente non può attestare la conformità edilizia o meno e la legittimità o meno di destinazione (a residenziale e a box) dei beni in oggetto, nonché la presenza o meno del certificato di agibilità, non avendo gli uffici preposti provveduto, ad oggi, a riscontrare nulla di quanto richiesto.

L'eventuale futuro aggiudicatario potrebbe dover provvedere quindi (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCIA per agibilità parziale) corredata di tutta la documentazione richiesta, compiendo tutti gli adempimenti e le formalità necessarie relative

al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto e non potendo riportare la legittimità delle destinazioni d'uso attuali dei beni né la loro conformità, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3 %.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

SUB. 17

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
A/3	sup. lorda di pavimento	39,30	100%	39,30
TOTALE		39,30		39,30

SUB. 25

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
C/6	sup. lorda di pavimento	13,00	100%	13,00
TOTALE		13,00		13,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione e del piano, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all’attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell’ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona;

- Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell’unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all’ispezione peritale, tenuto conto dell’assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell’acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3	39,30	€ 1.500,00	€ 58.950,00
C/6		A CORPO	€ 11.000,00
			€ 69.950,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 8 (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, 3 % come da punto 7.2).

LOTTO UNICO

- Valore € 69.950,00
- Riduzione del valore del 8% (5% per assenza di garanzie per vizi e 3% com da punto 7.2): -€ 5.596,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3.500,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente: spese medie ultimi due anni come ricevute dall'amministratore -€ 1.000,00

N.B.: Si ricorda che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

€ 59.854,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 60.000,00
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni
Occupato - non ricorre il caso

Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

/

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con osservanza
Milano, 10.04.2024

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – Contratti, informazioni condominiali

- riscontro agenzia entrate no contratti; mail di richiesta all' amministratore di condominio con mail di risposta ricevuta e documentazione ricevuta; copia Ape allegati al rogito

Allegato B – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per immobili senza restrizioni + note estratte;

Allegato B1 - provenienze

Copia Atto di provenienza, note di trascrizioni dell'attuale e precedenti titoli estratte dalla scrivente

Allegato C - catasto

- Estratto di mappa, visure catastali storiche, schede catastali;

Allegato C - edilizia

- istanza accesso atti, mail con ulteriori richieste e elenco richieste a seguito del ricevimento degli elenchi, mail di ulteriore sollecito

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti