

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 17/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento, box, cantina in Milano via privata Rieti n. 2
ingresso pedonale da via Frosinone n. 30



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Milano via Rieti n. 2 piano 2°

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **366**, particella **167**, subalterno **715**

Corpo B

Bene in Milano via Rieti n. 2 piano S1°

Categoria: **C/2** [cantina]

Dati Catastali: foglio **366**, particella **167**, subalterno **721**

Corpo C

Bene in Milano via Rieti n. 2 piano S1°

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **366**, particella **167**, subalterno **706**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'unità abitativa risulta occupata senza titolo

Corpo B: al sopralluogo la cantina è occupata senza titolo come deposito di cose/oggetti

Corpo C: al sopralluogo il box è libero, vi sono solo alcune cose/oggetti

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Corpo C: Nessuno

Comproprietari : NO

Proprietà unica di:

signor XXXXXXX XXXXXXXX proprietario del 100%

LOTTO 1 (CORPO A + B + C)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00 euro)

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 1

(CORPO A Appartamento
CORPO B cantina
CORPO C box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Rieti n. 2,

- un appartamento al piano secondo costituito da due locali e servizi e più precisamente un locale ingresso-soggiorno con angolo cottura (loggia inglobata nella superficie di tale ambiente), bagno, loggia, camera, disimpegno, ripostiglio.

L'appartamento ha triplo affaccio.

L'esposizione è da Sud-Est a Nord-Ovest.

Altezza cm 270 circa al sotto trave di colmo e cm 192/215 circa sotto le travi esterne (lati lunghi).

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di: signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario del 100%

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 1a, 2, 2a)

Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario del 100%.

Dati identificativi: foglio **366**, particella **167**, subalterno **715**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie mq 63, rendita € 469,98

indirizzo: Milano, via Rieti n. 2 - piano 2°;

dati derivanti da: DIV., CAMBIO D'USO, AMPL E VSI

planimetria presentata il 16/03/2009 prot. n. MI 0213031,

annotazione: classamento e rendita proposti e non rettificati entro 12 mesi,

* variazione del giorno 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **715**

Zc. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, mq 63 escluse aree scoperte, sup. catastale mq 58,

rendita € 469,98

annotazione: classamento e rendita non rettificati

* variazione nel classamento del giorno 16/03/2010

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **715**

Zc. 3, cat. A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita € 469,98

Viene confermata la rendita proposta.

* variazione per DIV, CAMBIO D'USO, AMPL E VSI del giorno 16/03/2009

L'unità immobiliare identificata con il

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **715** è stata generata dal sub. **4** piano 2°

Zc. 3, cat. C/2, classe 8, consistenza 140 mq, rendita € 469,90.

L'intero piano secondo - sottotetto - sub.4 aveva scheda d'impianto presentata il 20/4/2007 prot. n. MI 0364794 - destinazione ripostiglio s.p.p.

I passaggi di proprietà indicati in visura sono corretti.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da Est:
piano secondo

- altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 716, spazi comuni sub 714, vano scala comune sub. 701;
- cortile comune sub. 701;
- Via privata Rieti;
- cortile comune sub. 701;

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via via Rieti n. 2,

- vano cantina al piano semi-interrato
Altezza cm 231 circa.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXXproprietario del 100%

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 1a, 3, 3a)

Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario del 100% in regime di non comunione legale dei beni.

dati identificativi: **366**, particella **167**, subalterno **721**

dati classamento: cat. C/2, classe 8, consistenza mq 4, superficie mq 6, rendita € 14,25

indirizzo: Milano, via Rieti n. 2 piano S1;

dati derivanti da: DIVISIONE

planimetria presentata il 30/03/2010 prot. n. MI 0235178,

annotazione: classamento e rendita proposti e non rettificati entro 12 mesi,

* variazione del giorno 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **721**

Zc. 3, cat. C/2, classe 8, consistenza 4 mq, sup. catastale mq 6, rendita € 14,25

annotazione: classamento e rendita non rettificati

* variazione nel classamento del giorno 30/03/2011

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **721**

Zc. 3, cat. C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita € 14,25

Viene confermata la rendita proposta.

L'unità immobiliare identificata con il Foglio **366**, particella **167**, subalterno **721** è stata generata dal sub. **704**
Causale:

frazionamento e fusione con cambio d'uso del giorno 03/10/2007 prot 67595.1/2007
piano 1-s1°, Zc. 3, cat. A/3, classe 4, 4,5 vani, rendita € 604,25.

Nota:

nel 2008 i subalterni 702 e 704 comprendevano ciascuno un'abitazione con la cantina al piano s1.

Tali subalterni sono stati oggetto di atto di variazione DOCFA per frazionamento e successivo atto di rettifica perché i vani cantina non erano correttamente individuati. Quindi i subalterni 704 e sub 702 hanno generato i subalterni 718+719+720+721.

I passaggi di proprietà indicati in visura sono corretti.

1.9. Coerenze

Della cantina da Est

- ente comune ed altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina)
- Via Frosinone
- terrapieno
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box).

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

CORPO C

1.11. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via via Rieti n. 2,

Un box al piano interrato

Altezza cm 231 circa.

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX
XXXXXproprietario del 100%

1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all.1, 1a, 4, 4a)

Intestato a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX
XXXXXproprietario del 100%.

dati identificativi: **366**, particella **167**, subalterno **706**

dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 17, rendita € 37,60

indirizzo: Milano, via Rieti n. 2 piano S1;

* variazione del giorno 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **706**

Zc. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 mq, sup. catastale mq 17, rendita € 37,60

annotazione: classamento e rendita non rettificati

* variazione nel classamento del giorno 03/10/2008

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **706**

Zc. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 37,60

Viene confermata la rendita proposta.

* frazionamento e fusione con cambio d'uso del giorno 03/10/2007

Foglio **366**, particella **167**, subalterno **706**

Zc. 3, cat. C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 37,60.

I passaggi di proprietà indicati in visura sono corretti.

1.14. Coerenze

- Del box da Est
- enti comuni corsia di manovra
 - altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box).
 - Terrapieno su via Rieti
 - Terrapieno, ente comune - immondezzaio

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica,

Tipologia: zona rurale - semi-isolata – edificio per abitazioni e box

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 m dalle linee di superficie autobus 58 e 67.

Principali collegamenti viabilistici:

- a circa 300 m dalla strada provinciale SP 114,
- a circa 0,5 km dalla tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio, in cui vi sono le unità immobiliari oggetto del pignoramento, fa parte di un edificio oggetto di una ristrutturazione edilizia (realizzazione anni 2004/2009). Si tratta di una palazzina di 3 piani fuori terra ed un piano semi-interrato ad uso box/cantine.

Il complesso condominiale è dotato di:

- un cortile perimetrale
- un corsello carraio per accedere al piano interrato.

L'edificio in oggetto ha accesso carraio da via Rieti, pedonale da Via Frosinone 30.

Caratteristiche:

- struttura in CLS;
- facciate: intonacate/mattoni faccia a vista;
- accesso dalla strada: portone carraio elettrificato e portoncino pedonale in metallo;
- ascensore: /
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Rieti 2 con accesso da via Frosinone 30, consistente in appartamento al piano 2° (l'edificio no ha l'ascensore), composto da due locali più servizi e più precisamente da:

- ingresso/soggiorno con angolo cottura (loggia inglobata abusivamente nella superficie di tale ambiente)
- bagno
- disimpegno
- ripostiglio
- camera
- loggia a Nord

Appartamento altezza dei locali: h max m 2,7 circa, h min sottotrave m 1,92 circa

- esposizione: triplo affaccio Sud/Ovest/Nord;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: alcuni in legno con doppio vetro e inferriate esterne a battente altri in legno-alluminio, lucernari in legno. Zanzariere presenti esterne ai serramenti a battente;
- sistema di oscuramento: persiane in metallo (anche nelle aperture della loggia);
- porte interne: "a libro" in legno tamburato con finitura laccata opaca;
- pareti: - tinteggiate
 - in ceramica nei bagni ed in cucina fino altezza pensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres/ceramica e parquet;
- impianto citofonico: video citofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto antifurto: no
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia murale sulla loggia) con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale sulla loggia;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca con doccia;
- impianto di condizionamento: presente con unità interne - split - e l'unità esterna sul tetto;

condizioni generali: buone.

Si evidenzia che:

- ✓ vi è presenza di muffa in parte del bagno,
- ✓ vi sono piccole infiltrazioni dai lucernari del soggiorno con angolo cottura.

CORPO B

Cantina altezza: m 2,31 circa;

- porta d'accesso: battente in lamiera zincata;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: in elementi-blocchi a vista.

CORPO C

Box singolo altezza: m 2,31 circa

- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: in elementi-blocchi a vista.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A (allegato all'atto d'acquisto **riferimento all. 8**)

Appartamento: risulta censito al catasto energetico – CLASSE ENERGETICA D -

Codice identificativo APE 151460250919
 Registrato il 1/10/2019
 Valido fino a 1/10/2029
 EP gl, nren 100,82 kWh/mq anno

CORPO B

Non prevista per la cantina

CORPO C

Non prevista per il box

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

All'ultimo progetto edilizio sono state allegate le certificazioni degli impianti installati. L'indirizzo indicato sulle certificazioni è scorretto così come la referenza al subalterno.

Lo stato di fatto visionato, non corrispondendo alla scheda catastale, non può essere ritenuto valido per le certificazioni degli impianti.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 12/12/2023 ed il 21/12/2023: le unità immobiliari indeterminate con i corpi A e B sono occupate da persone e cose. La signora XXXXX XXXXX occupa l'appartamento corpo A e la cantina corpo B con il convivente.

Il box corpo C risulta libero e, durante il secondo sopralluogo, essendo non occupato, ha subito cambio di serratura con l'ausilio di un fabbro.

Vi sono, in ogni unità, degli arredi/oggetti vari.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa l'esecutato come da esito trasmesso il 9/11/2023 dall'Agenzia delle Entrate (**all. 5**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. sa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 21/03/2023 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 9 a 13**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà**CORPI A+B+C**

signor **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a XXXXXX (Mi) il giorno xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario del 100%,

(**all.8**) atto di compravendita in autentica dott. Giuseppe Lallo notaio in Nola (distretto di Napoli, Tore Annunziata e Nola) stipulato in data 12/11/2020 n. 100141 di repertorio, n. 21564 di raccolta,

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **24/11/2020** ai n. **77803** generale, n. **50614** particolare

a favore: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (Mi) il xx/xx/xx C.F.XXX XXX XXXXX XXXXX proprietario del 100%,

contro: XXXXX XXXXX nato a XX (Na) il XX/XX/XXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario del 100%,
prezzo indicato sull'atto di vendita € 64.396,90 oltre all'accollo del mutuo fondiario (n. 3567626) per l'importo di € 59.396,90.

4.2. Precedenti proprietà

- WWWWWWW WWWWI nato a WWW (Na) il WW/WW/WW C.F. WWW WWW WWWWW proprietario del 100% CORPI A+B+C ha acquistato da WWWWWWW s.r.l. a socio unico con sede a WWW C.F. WWWWWWW proprietario del 100%, come da atto di compravendita del dott. Giuseppe Lallo notaio in Nola (distretto di Napoli, Tore Annunziata e Nola) stipulato in data 02/10/2019 n. 98713 di repertorio, n. 20960 di raccolta, **Trascritto il 04/11/2019** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **81796** generale, n. **55598** particolare.
- WWWWWWW s.r.l. a socio unico con sede a WWWWWW C.F. WWWWWWW proprietaria del 100% CORPI A+B+C con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale soggetto contro: WWWW s.r.l. con sede a WWWWWW C.F.WWWWW del dott. Tofoni Massimo notaio in Milano stipulato in data 09/02/2016 n. 70310 di repertorio, n. 15626 di raccolta, **Trascritto il 12/02/2016** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **8268** generale, n. **5645** particolare.
- OOOOOOOOs.r.l. a socio unico con sede a OOOOO C.F. OOOOOOOO proprietaria del 100% CORPI A+B+C con atto di conferimento di immobili in società OOOOOOOOO nata a OOOOO (MI) il OO/OO/OOOO C.F. OOO OOO OOOO OOO come da verbale di conferimento di immobili del dott. De Vivo Ciro notaio in Milano stipulato in data 26/10/2010 n. 12972 di repertorio, n. 9068 di raccolta, **Trascritto il 12/11/2010** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **67577** generale, n. **43797** particolare.
- IIIIIIIIII nata a IIIIIIII (MI) il II/II/IIII C.F. III III IIIII IIIII proprietaria del 100% CORPI A+B+C ha acquistato da IIII s.r.l. con sede in IIIIII C.F. IIIIIIIIIIII Come da atto di compravendita del dott. Giuseppe Alessi notaio in Milano stipulato in data 15/04/2010 n. 597769 di repertorio, n.13135 di raccolta. **Trascritto il 12/05/2010** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **27545** generale, n. **17493** particolare.
- YYYYYYYY con sede in YYYYYYYY C.F. YYYYYYYY proprietaria del 100% dell'intera particella 59 del foglio 366, ha acquistato da YYYYYY s.a.s. YYYYYYYYYYY e C. in liquidazione sede YYYYY C.F. YYYYYYYYYYYYYY Come da atto di compravendita del dott. Cesare Spreafico coadiutore della dott.sa Iannaccone Maria Nives notaio in Seregno (Mb) stipulato in data 27/05/2003 n. 51710 di repertorio, n.14326 di raccolta. **Trascritto il 30/05/2003** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **48129** generale, n. **32561** particolare.
- KKKKKKKKK s.a.s. KKKKKKKKKKKKKKKKK e C. sede KKKKKKKKKKK C.F. KKKKKKKKKKKKKKK proprietaria del 100% dell'intera particella 59 del foglio 366 con decreto di trasferimento immobili del 11/11/2002 rep.1908/2002 del Tribunale di Milano **Trascritto il 22/11/2002** presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **73707** generale, n. **44258** particolare.

Nota:

Durata 10 anni
beni: CORPO A + CORPO B + CORPO C

Ipoteca giudiziale IScritta il 14/09/2022 ai n. **70485** generale, n. **13567** particolare derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/07/2022 n. 1560 del Tribunale di Venezia (Ve) a favore: XXXXXX XXXXXX s.p.a. sede XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX contro: signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX (Mi) il giorno XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Importo ipoteca € 80.000,00 di cui € 63.222,13 di capitale
beni: CORPO A + CORPO B + CORPO C

Pignoramento del 03/02/2023
Atto giudiziario rep. 4498 del 03/02/2023 del Tribunale di Monza
Trascritto il 21/03/2023 ai n. **19181** generale, n. **14338** particolare
Contro: signor **XXXXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (Mi) il giorno XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX s.p.a. sede XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
importo: € 68.486,48 oltre interessi e spese.
Beni: CORPI A + B + C
MILANO foglio **366**, particella **167**, subalterni **706 +715 + 721**
(box + appartamento + cantina).

- **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni: /

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 9 a 13**) e, rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 6**) non ha rilevato ulteriori formalità.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non è amministrato da nessun amministratore.
I pochi condomini si amministrano autonomamente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari: non note
Eventuali spese straordinarie /

L'esperto stima relativamente agli anni 2022/2023 la spesa di circa € 1.000,00 per le manutenzioni ordinarie e per i consumi (luci delle scale, pulizie, rotazione sacchi ecc.).
Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati e corretti 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.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il condominio è costituito da un fabbricato multipiano che si affaccia sull'angolo tra via Rieti e Via Frosinone. Vi è lo spazio cortilizio perimetrale.

Il fabbricato è costituito dai piani rialzato/1°/2°-sottotetto ad uso abitativo ed il piano seminterrato con box/cantine e spazi accessori.

Il piano seminterrato è accessibile sia dal vano scala interno al fabbricato che dalla rampa carrabile sul lato Nord.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento non è accessibile a persone con ridotta mobilità, box e cantina sono accessibili mediante rampa carraia.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

In base ai progetti messi a disposizione dall'archivio comunale e da quanto riportato sull'atto d'acquisto è emerso quanto segue:

- l'originale capannone è stato costruito ante 1//9/1967
- il capannone, oggetto di Concessione in sanatoria, è stato demolito al fine di realizzare la palazzina in cui vi sono le tre unità oggetto del presente pignoramento (inizialmente costituita da laboratori ed ora da unità abitative, box e cantine).

Nota:

si precisa che sull'atto d'acquisto del signor Xxxxxxx Xxxxxxxx – esecutato - non sono indicate le pratiche edilizie relative alla costruzione della palazzina.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 14):

- ✓ Atti 351049/1986
Concessione in Sanatoria n. 8515 del 8/4/2003 per regolarizzare di mq 193,52 di capannone
Oggetto: ampliamento industriale al piano terra
Rilasciata a: xxxxxxx s.a.s.
- ✓ PG n. 1199213/2004 WF 9851/04
Richiedente: xxxxxx. s.r.l.
D.I.A. relativa alla demolizione di edificio artigianale per realizzare una palazzina con 4 laboratori; la palazzina è costituita dai piani s1+pt+1°+2°/sottotetto (ad uso deposito) indirizzo Via Rieti 2 Fg 366 Mapp. 59 (mappale oggetto di demolizione)
Fine lavori PG 718827/2007 del 6/8/2007 WF 9851/04
viene indicato che sono stati realizzati:
piano s1: n° 3 cantine + n° 3 box + n° 1 locale
piano terra: n° 1 laboratorio
piano primo: n° 1 laboratorio
piano sottotetto: n° 1 s.p.p. - sottotetto non abitativo-
- ✓ PG n. 774420/2007 del 30/9/2007 (vi è lettera di diffida per la sospensione dei lavori)
Richiedente: xxxxxx. s.r.l.
SUPER D.I.A. relativa alla modifiche interne con cambio d'uso;
la palazzina è costituita dai piani s1+pt+1°+2°/sottotetto (ad uso deposito) indirizzo Via Rieti 2 Fg 366 Mapp. 167 Sub. 2+3
Fine lavori PG 774420/2007 del 29/1/2008
viene indicato che sono stati realizzati:
piano s1: n° 3 cantine + n° 3 box + n° 1 locale
piano terra: n° 1 abitazione
piano primo: n° 1 abitazione

piano sottotetto: n° 1 sottotetto non abitativo con balconi/logge

- ✓ PG n. 249664/2008 del 13/3/2008 W.F. 2277/2008
 Richiedente: xxxxxxx. s.r.l.
 D.I.A. relativa a varie modifiche;
 la palazzina è costituita dai piani s1+pt+1°+2°/sottotetto ad uso deposito
 indirizzo Via Rieti 2 Fg 366 Mapp. 167

- ✓ PG n. 284610/2009 del 9/4/2009 W.F. 2428/2009
 Richiedente: xxxxxx. s.r.l.
 Variante in corso d'opera per formazione di balconi esterni e modifica parziale di aperture esterne con Richiesta CERTIFICATO ABITABILITA' (riferimento a W.F. 2277/2008+W.F. 2428/2009)
 la palazzina è costituita dai piani s1+pt+1°+2°/sottotetto ad uso abitativo (sub. 715 e 717)
 indirizzo Via Rieti 2 Fg 366 Mapp. 167
 Il progetto prevede:
 - piano s1: n° 3 cantine + n° 3 box + n° 1 locale
 - piano terra: n° 1 abitazione
 - piano primo: n° 1 abitazione
 - piano sottotetto: n° 2 abitazioni con logge.

7.2. Conformità edilizia:

Sulla base dei progetti edilizi che il Comune mi ha messo a disposizione, nelle quattro visure di accesso atti fatte, dal confronto tra lo stato autorizzato con quanto visionato durante il sopralluogo,

il CORPO A – appartamento al piano sottotetto - risulta **non conforme** per:

- ✓ incremento della volumetria (chiusura della loggia lato Sud – ampliamento dell'ingresso/soggiorno con angolo cottura), in altre parole la superficie della loggia è stata chiusa superiormente con la copertura e dei serramenti apribili – lucernari-, creando una estensione del locale interno. Tale locale non ha i requisiti di altezza e aeroilluminanti.
- ✓ modifiche esterne/in facciata/in copertura (le aperture quadrate sulla parete esterna della loggia lato Nord non sono rappresentate sui progetti)
- ✓ piccole difformità distributive interne (formazione ripostiglio nel corridoio/disimpegno)

Si è rilevato che le altezze dei locali ingresso / soggiorno con angolo cottura e camera non sono precise rispetto al progetto (in parte della superficie del locale, sotto trave, sono inferiori a quanto indicato).

E' necessaria la messa in pristino per riportare l'unità allo stato autorizzato:

- a. ricreare la loggia lato Sud al fine di ridurre la superficie abitabile/s.l.p. (per far ciò è necessario eliminare la struttura della copertura della loggia e i relativi lucernari e ripristinare il serramento apribile tra soggiorno e loggia)
- b. chiudere le aperture della loggia a Nord
- c. eliminare la compartimentazione del vano ripostiglio.

Per riportare l'unità allo stato autorizzato sono necessarie:

- le opere edili di rimozione e modifica degli impianti idrici ed elettrici ora presenti sulla parete esterna della superficie dell'originaria loggia lato Sud
- demolizione struttura e manto di copertura
- trasporto alle PP.DD. e smaltimento di tutti i materiali rimossi
- messa in pristino della loggia mediante la fornitura del nuovo serramento ed il ripristino della superficie esterna (superfici verticali e orizzontali)

- formazione in altra posizione degli impianti idrico ed elettrico per creare l'angolo cottura previsto a progetto
- impermeabilizzare la superficie della loggia e pavimentazione
- chiusura aperture sulla parete esterna della loggia lato Nord.

A tal proposito si ritiene economicamente più vantaggioso ripristinare lo stato autorizzato rispetto a presentare il progetto in sanatoria, che, interessando la superficie esterna è soggetta al preventivo parere paesaggistico, pagare la sanzione e aggiornare la scheda catastale.

Per le varie opere e forniture sopra descritte stimo l'importo di € 25.000,00 circa.

Il CORPO B - cantina- risulta conforme

Il CORPO C – box - risulta conforme

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo le scheda catastale del

CORPO A - appartamento - **non è conforme** allo stato di fatto nè allo stato autorizzato (come sopra precisato vi sono difformità dallo stato autorizzato/conformità edilizia).

E' necessario aggiornare la scheda catastale per migliore identificazione distributiva interna. Si stima la spesa di € 700,00.

CORPO B – cantina - risulta conforme

CORPO C – box - risulta conforme.

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:

LOTTO 1

destinazione CORPO C	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box	mq	17,9	100%	17,9
		17,9		17,9
		mq lordi		mq commerciali
loggia z 1010 500 (ora parte del locale soggiorno)	mq	10,3	50%	5,2
		75,3		65,9
		mq lordi		mq commerciali
destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
cantina	mq	6,3	100%	6,3
		6,3		6,3
		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.

Rendo noto che una parte dell'immobile abitazione è stata trasformata da loggia ad angolo cottura senza alcuna pratica edilizia.

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2023 – zona E5 – Suburbana Baggio/Q. Romano/Muggiano
quotazioni di abitazioni di tipo economico in vendita
stato di manutenzione normale da € 1.550,00 - € 2.350,00/mq
stato di manutenzione ottimo da € 2.400,00 - € 2.900,00/mq.
Valore locativo abitazione da € 5,70 a € 8,60 e da € 8,70-€ 10,30 /mq a mese.

quotazioni di box in vendita da € 1.050,00/mq a € 1.600,00/mq.
Valore locativo box da € 4,60 a € 7,00/mq a mese.
- Attuali prezzi indicati negli annunci on line di abitazioni in vendita nel medesimo quartiere (Aprile 2024)
appartamento prezzo circa € 2.200,00/mq - € 2.650,00/mq
box prezzo circa € 1.150,00/mq
Questi prezzi sono oggetto di trattativa che inevitabilmente riduce l'importo della richiesta iniziale.

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni delle unità immobiliari, indico i seguenti valori

- abitazione € 2.400,00/mq
- box € 1.000,00/mq
- cantina € 600,00/mq.

9.3. Valutazione:

LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A/3	65,9	€ 2.400,00	€ 158.160,00
				€ 158.160,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	17,9	€ 1.000,00	€ 17.900,00
				€ 17.900,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina	C/6	6,4	€ 600,00	€ 3.840,00
				€ 3.840,00

TOTALE LOTTO 1 **€ 179.900,00**

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.

LOTTO 001

• Valore (appartamento CORPO A + box CORPO C+ cantina CORPO B)	€ 179.900,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.995,00
• Spese condominiali anni 2022 e 2023 stima:	-€ 1.000,00
• Stima spese per messa in pristino e tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente :	-€ 25.700,00
	€ 144.205,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 144.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00
--	--------

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 ricade il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il Pignoramento colpisce l'intero. Non vi è l'esigenza di dividere i beni.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Segnalo le seguenti criticità:

LOTTO 1

CORPO A

- trasformazione da loggia a vano chiuso al piano secondo, integrato al locale soggiorno con angolo cottura. Questo aumento di volumetria non autorizzato non può essere regolarizzato, bisogna riportare la superficie-volume allo stato originale/stato autorizzato;
- nella loggia lato Nord sono state create delle aperture non previste a progetto; è economicamente vantaggioso murare tali aperture piuttosto che sanarle;
- umidità sulle finestrate a lucernario e nel locale bagno.

La sottoscritta arch. Cristina Berno, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 8 Aprile 2024

arch. Cristina Berno

firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all.1A** elaborato planimetrico
- all. 2** planimetria catastale CORPO A
- all. 2A** visura storica CORPO A
- all. 3** planimetria catastale CORPO B
- all. 3A** visura storica CORPO B
- all. 4** planimetria catastale CORPO C
- all. 4A** visura storica CORPO C
- all. 5** esito interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- all. 6.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** titolo di provenienza con allegata la certificazione energetica
- all. 9.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 10.** ispezione ipotecaria per identificativo CORPO A
- all. 11.** ispezione ipotecaria per identificativo CORPO B
- all. 12.** ispezione ipotecaria per identificativo CORPO C
- all. 13.** formalità (Note di trascrizione ed iscrizione)
- all. 14.** Ultimo progetto/ titolo edilizio.