

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### **R.G. 683/2023**

**OLYMPIA SPV S.r.l. - C.F.: 05256490268**

contro:

*(omissis)*

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **Presidente dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Paola FURINI**



## **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO – Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - Viale Assunta, 112**

**Appartamento al piano rialzato, spazi cantinati ai piani seminterrato e 1° interrato nonché area scoperta esterna di pertinenza.**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto UNICO

Beni in Comune di Cernusco sul Naviglio (MI): viale Assunta, 112:

#### **CORPO UNICO**

**Foglio 40, Mappale 66, Subalterno 701 graffato al Mappale 67 Subalterno 701** – Categoria catastale A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **26-1-2024** – ved. verbale **allegato 18**) - non era presente la debitrice esecutata ma gli occupanti l'immobile i quali hanno riferito abitare l'immobile in virtù di un preliminare di vendita/contratto d'affitto con riscatto tuttavia decaduto – ved. **allegato 15**);

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 26-1-2024 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Consequente **l'immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

### Proprietari:

- **(omissis) Proprietà per 1/1** al tempo dell'acquisto dell'immobile *de quo* (4-10-2007) dichiaratasi coniugata in regime di separazione dei beni (ved. anche qui **allegato 11.1**) – residente in **(omissis)** – ved. **allegato 11.2**).

### Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 239.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 167.000,00.=**

**LOTTO UNICO**

Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - Viale Assunta, 112 - Appartamento al piano rialzato, spazi cantinati ai piani seminterrato e 1° interrato nonché area scoperta esterna di pertinenza.

**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) - Viale Assunta, 112:

**CORPO UNICO**

Unità immobiliare utilizzata ad abitazione sita al piano rialzato e composta da ingresso, 2 vani e bagno con sottostanti cantine rispettivamente al piano seminterrato e piano 2° interrato e con annessa porzione di cortile pertinenziale, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue: **Foglio 40, Mappale 66, Subalterno 701 graffato con il Mappale 67 Subalterno 701**, VIALE ASSUNTA n. 112 Piano S2-T-S1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 104 mq., Totale Escluse aree scoperte 104 mq., Rendita 382,18;

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento al piano rialzato con annessa area pertinenziale in un sol corpo (\*):** mappale 64, mappale 65, B.C.N.C. mappale 67 Sub. 702, proprietà di terzi, mappale 68, mappale 71, mappale 151, mappale 70, mappale 64;

**Coerenze da Nord in senso orario dei vani al piano seminterrato con annessa area pertinenziale in un sol corpo (\*):** mappale 64, mappale 65, B.C.N.C. mappale 67 Sub. 702, mappale 68, mappale 71, mappale 151, mappale 70, mappale 64;

**Coerenze da Nord in senso orario della cantina al piano 2° interrato (\*):** terrapieno, proprietà di terzi, terrapieno;

**Attualmente intestato a:**

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2006 Pratica n. MI0781840 in atti dal 15/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 84383.1/2006);
- VARIAZIONE del 15/12/2005 Pratica n. MI0835458 in atti dal 15/12/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 133977.1/2005).

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come 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.*

**(\*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti, dall'elaborato di subalternazione e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.**

\* \* \* \* \*

## 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla **quota di 1/1 di piena proprietà**, in stato patrimoniale della separazione dei beni di:

- *(omissis)*; **Proprietà per 1/1** al tempo dell'acquisto dell'immobile *de quo* (4-10-2007) dichiaratasi coniugata in regime di separazione dei beni (ved. anche qui **allegato 11.1**) – residente in *(omissis)* – ved. **allegato 11.2**).

**Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: -----**

## DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: fermata Linea 2 Metropolitana a ca ml. 400,00;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

### 2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche **allegato 3**).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Cernusco sul Naviglio, Comune posto a ca km. 16 a Nord-Est del Capoluogo, ed è stato costruito in origine nei primi anni '60 del secolo scorso ed interessato da interventi edilizi vari più recenti come si dirà nel successivo paragrafo della regolarità edilizia.

Trattasi di costruzione mista in muratura portate e solai in laterizio armato come risulta dalla descrizione di pag. 3 dell'**allegato 14.1**) e raggiungibile attraversando l'androne della palazzina condominiale posta lungo viale Assunta, a detta dell'Amministratore del Condominio confinante, su cui graverebbe diritto di passaggio dal cancello.

Si allega sul punto quanto rinvenuto nelle pratiche edilizie visionate presso il Comune – qui **allegato 9.4**), demandando in ogni caso eventuali ulteriori approfondimenti a chi vi fosse interessato.

Trattasi dunque di un piccolo fabbricato interno di n. 2 piani fuori terra separato dal cortile condominiale da una recinzione.

Vi si accede tramite una scaletta esterna ed un piccolo ballatoio comune posto al piano rialzato.

L'"appartamento" in esame è sito dunque al piano rialzato ed è composto da un locale ingresso, un disimpegno, due camere ed un bagno.

Tramite una scaletta interna (o anche dal cortile di pertinenza raggiungibile tramite un ulteriore cancelletto) si accede al piano seminterrato – impropriamente utilizzato a: cucina/soggiorno, n. 1 bagno ed una lavanderia – e, con un'ulteriore scala interna di collegamento, si accede al piano secondo interrato costituito da un vano cantina circondato da intercapedini tra il terrapieno circostante/edificio condominiale confinante a Est e la detta cantina interrata.

I materiali di finitura sono di tipo economico con intonaco civile per esterni tinteggiato giallo per le pareti esterne con davanzali delle finestre in Serizzo e con portoncino d'ingresso in legno d'Abete mordenzato tinta Noce.

Al piano rialzato il pavimento è in parquet posato in diagonale con zoccolino battiscopa in legno tinta Noce eccetto in bagno che è in piastrelle ceramiche.

Le pareti sono tinteggiate in colore beige – con parti spugnate - mentre in bagno sono in ceramica toni del beige.

Le porte interne sono in legno tamburato Noce Tanganika con maniglie e ferramenta in finitura alluminio naturale.

I serramenti esterni sono in metallo elettro verniciato colore bianco dotati di vetri a taglio termico con tapparelle avvolgibili e zanzariere.

Moduli impianto elettrico e coprinterruttori in materiale termoplastico colore grigio scuro.

I termosifoni sono in alluminio elettro verniciato colore bianco.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi con caldaietta a gas posta nella cantina del piano seminterrato.

Le altezze dei locali sono di ca. ml. 2,98/3,00 tranne nel disimpegno in cui è presente un controsoffitto ad altezza ca ml. 2,26.

In una delle camere è presente un'impalcatura dichiarata in sede di sopralluogo non fissa.

Nelle camere sono presenti split per il condizionamento dell'aria.

Al piano seminterrato è presente un ambiente di circa la stessa estensione complessiva dell'appartamento di cui sopra e suddiviso in un ambiente impropriamente utilizzato a cucina/soggiorno, un vano impropriamente utilizzato lavanderia ed un vano impropriamente utilizzato come bagno.

I pavimenti sono in ceramica chiara posata in diagonale con battiscopa del medesimo materiale per l'ambiente principale, in ceramica chiara ma posata a quinconce per la lavanderia e ceramica azzurra anche alle pareti per il bagno.

L'altezza del locale principale risulta pari a ca. ml. 2,30 (sotto trave ca ml. 2,15) mentre il vano utilizzato come lavanderia risulta con altezza ca ml. 1,80 ed il vano utilizzato come bagno ha altezza di ca ml. 2,15 in quanto detti vani minori sono raggiungibili tramite scalini rispetto al pavimento del vano principale.

In detto piano seminterrato è presente un portoncino per accedere al cortile esterno di pertinenza.

Sono presenti termosifoni analoghi a quelli del piano superiore.

Con una scaletta metallica interna si accede al sottostante ulteriore vano cantina circondato da un'intercapedine posta contro terra ed in parte con il confinante condominio di viale Assunta, 112 posto ad Est.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)** – lo stato

dell'immobile è buono.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

### 2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centrale.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Risulta A.P.E. scaduto (ved. allegato 13) .

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

## 3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

### 3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 18):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **26-1-2024** – ved. verbale **allegato 18**) - non era presente la debitrice esecutata ma gli occupanti l'immobile i quali hanno riferito abitare l'immobile in virtù di un preliminare di vendita/contratto d'affitto con riscatto tuttavia decaduto – ved. **allegato 15**);

### 3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 26-1-2024 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti d'affitto stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Consequente **l'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuale proprietario:

- (*omissis*); **Proprietà per 1/1** al tempo dell'acquisto dell'immobile *de quo* (4-10-2007) dichiaratasi coniugata in regime di separazione dei beni (ved. anche qui **allegato 11.1**) – in base al **seguito titolo**:

**Acquisto di quota di 1/1 di proprietà** in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Evelina POMARICI di Monza in data 4-10-2007 rep. 328.468/9.585 **trascritto a Milano 2** in data 31-10-2007 ai nn. 163.419/86.130 **contro** (*omissis*) con sede in Cernusco Sul Naviglio – **allegato 9.1**); a detta data di acquisto la debitrice esecutata risultava coniugata in separazione dei beni – ved. **allegato 11.1**);

**4.2 Precedenti proprietari:**

2. La suddetta *(omissis)* con sede in Cernusco Sul Naviglio aveva acquistato a suo favore la quota di 1/1 di proprietà in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Mattia D'Amato Milano in data 26-5-2006 rep. 14.765/3.917 trascritto a Milano 2 in data 1-6-2006 ai nn. 84105/43427 **contro (omissis)** - dichiaratasi in detto atto coniugata in separazione dei beni - **allegati 9.2.1) e 9.2.2);**

**4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:**

3. La suddetta *(omissis)* – aveva acquistato a suo favore la quota di 1/1 di proprietà in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Giulio RODINO di Monza in data 28-10-1991 rep. 95477 trascritto a Milano 2 in data 26-11-1991 ai nn. 89531/65294 **contro (omissis)** - **allegati 9.3.1) e 9.3.2);**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **17-7-2023 ai nn. 100004/70333**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Perugia il 28-7-2023 dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia depositato sul PCT il 31-7-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di n. 3 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

**5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente****Domande giudiziali o altre trascrizioni:**

**Trascrizione domanda giudiziale in data 6-6-2014 ai nn. 50399/35248, a favore di (omissis) - contro (omissis) – per revocatoria atti soggetti a trascrizione** - atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 19-5-2014, rep. n. 21696;

**Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie**

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

- **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si osserva che vi sono finestre che prospettano su proprietà di terzi;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

### 5.2.1 Iscrizioni

**Iscrizione ipoteca volontaria in data 15-6-2006 ai nn. 92707/21776, a favore di HYPO ALPE-BANK S.P.A. con sede in Udine – contro (omissis) in forza di atto di mutuo a rogito Notaio D’Amato Mattia di Milano in data 26-5-2006 rep. 14766 a garanzia del complessivo importo di Euro 600.000,00.= di cui Euro 300.000,00.= per capitale.**

**Iscrizione ipoteca volontaria in data 31-10-2007 ai nn. 163420/43114 a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo – contro (omissis) - in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Pomarici Evelina di Monza in data 4-10-2007 rep. 328469/9586 a garanzia del complessivo importo di Euro 420.000,00.= di cui Euro 280.000,00.= per capitale;**

### 5.2.2 Pignoramenti

**Trascrizione pignoramento in data 17-7-2023 ai nn. 100004/70333, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 05256490268 - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 16-6-2023, rep. n. 15251, per l’importo di Euro 227.826,13.= oltre a successivi interessi e spese.**

## 5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

## 6 CONDOMINIO

### 6.1 **Spese di gestione condominiale: ved. allegato 12).**

Non risulta condominio - ved. **allegato 12).**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

-----

### 6.2 **Arretrati: per l’immobile de quo:**

Ca Euro -----

### 6.3 **Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

## 7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Cernusco sul Naviglio alla scrivente, previa visione dei fascicoli sottoposti alla sua attenzione, sono state fornite copie e scansioni relative alle seguenti pratiche edilizie reperite da detto Ufficio, come di seguito elencato.

1. **Pratica n. 3323 - NULLA OSTA** rilasciato dal Sindaco del Comune di Cernusco Sul Naviglio in data 26-5-1956 a “(omissis)” per “...costruire un caseggiato di 12 locali + serv...” – ved. **allegato 14.1)**;
2. **Concessione n. 102/2000 a sanatoria rilasciata in data 11-9-2001** dal Dirigente del competente Ufficio comunale a (omissis) per “...sanatoria per realizzazione cantina interrata e modifiche interne e di facciata – immobile ad uso residenziale ...” – ved. **allegato 14.2)**;
3. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA’ – Pratica n. D311/03** – Prot. 63529 del 5-12-2003 – presentata da (omissis) per “...Frazionamento unità immobiliare Recupero di sottotetto ai fini abitativi...” - ved. **allegato 14.3)**;
4. **Richiesta di AGIBILITA’ – Prot. 33095** del 17-7-2013 – presentata da (omissis) solo relativamente all’unità immobiliare soprastante quella in esame in cui risulta tuttavia allegata dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale riguardanti anche l’unità immobiliare in esame – ved. **allegato 14.4)**;

\* \* \* \* \*

Con stretto riferimento alla sola unità immobiliare interessata dalla presente procedura esecutiva immobiliare, la situazione attuale dell’**appartamento** visionato durante il sopralluogo risulta difforme dalla planimetria di progetto riportata nell’**allegato 14.3)** pag. 15 – planimetria PIANO RIALZATO - dunque nel più recente progetto fatto visionare alla scrivente durante l’accesso agli atti.

La distribuzione dei locali riscontrata risulta invece coerente con quanto rappresentato nell’allegata planimetria catastale – ved. **allegato 7.1)**.

Trattasi ragionevolmente di varianti in corso d’opera non regolarmente denunciate/depositate presso il competente Ufficio comunale.

**Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio.**

\* \* \* \* \*

*(segue)*

Occorrerà **dunque effettuare le seguenti attività per regolarizzare l'unità immobiliare in questione:**

- **Ripristinare il piano seminterrato** in conformità a quanto rappresentato nella **tavola n. 4/bis quotato** allegata alla concessione in sanatoria n. 102/2000 - Prot. 38390 del 6.8.2001 – ved. **allegato 14.2)** pag. 19 “PIANO SEMINTERRATO” (dunque smantellando la cucina, etc.);
- Progettare una diversa distribuzione dei **locali siti al piano rialzato** prevedendo anche una regolare cucina/cottura in modo da rendere l'appartamento del piano rialzato completo di cucina/cottura, servizio igienico e camera/camere;
- Presentare una pratica edilizia a sanatoria.

\* \* \* \* \*

Per le suddette attività, comprensive di costi tecnici si ritiene di poter considerare congrua una spesa a forfait di **Euro 18.500,00.=** al netto di oneri fiscali e contributivi.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra illustrato per la regolarità edilizia.

L'immobile risulta dunque irregolare anche dal punto di vista urbanistico.

## 7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 17**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

## 7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 7.1)** - con lievi differenze nelle misure tuttavia si fa presente che l'altezza dei locali al piano seminterrato risulta pari a ca ml. 2,30 max e ca ml. 1,80 minimo anziché ml. 2,40 come ivi indicato.

Sempre al piano interrato si segnala che i locali risultano impropriamente utilizzati a cantina, lavanderia e bagno anziché come cantina e ripostiglio come ivi indicato.

Al piano rialzato non è presente il lato cottura ivi indicato.

Inoltre non vi è perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale – **allegato 7.1)** – l'elaborato planimetrico di subalternazione – qui **allegato 6)** – con l'estratto di mappa – qui **allegato 5)**.

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

\* \* \* \* \*

Occorrerà conseguentemente, dopo aver regolarizzato la situazione amministrativa come più sopra sommariamente indicato, presentare idonea variazione catastale DOCFA, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.500,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

**N.B.:** La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Destinazione CORPO 1	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano rialzato	Mq.	65,00	1	65,00
Cantina al piano seminterrato	"	73,00	0,50	36,50
Cantina al piano 2° interrato	"	12,00	0,25	3,00
Area scoperta esterna	"	45,00	0,10	4,50
		Tot. Mq. 195,00		<b>Totale arr. mq. 109,00</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 16.n).

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

**Semestre 1/2023** – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 2.350,00/2.800,00, **valore medio: Euro/mq. 2.575,00.**

**Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio** – **allegato 16.2):**

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 3.100,00/3.500,00, **valore medio: Euro/mq. 3.300,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 2.300,00/2.500,00, **valore medio: Euro/mq. 2.400,00**

**Borsino Immobiliare – allegato 16.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi porzioni di villa Euro/mq. 2.092,00/2.802,00, **valore medio: Euro/mq. 2.447,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

### 9.3 Valutazione LOTTO Unico

Appartamento, seminterrato, cantina e cortile	A3	109,0	€ 2.500,00	€ 272.500,00
			Totale	<b>€ 272.500,00</b>

### 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:

- **VALORE LOTTO UNICO** € 272.500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 13.625,00**
- Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: € 18.500,00
- Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 1.500,00
- Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € **238.875,00**

arrotondato € **239.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non comodamente divisibile.

**12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.**

Non ricorre il caso

**13. Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

**La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia alla debitrice esecutata tramite posta ordinaria, al legale del creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.**

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 8-2-2024













l'Esperto Nominato  
dott. arch. Vincenza Nardone



## ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria soggetto eseguita
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.2.3.1) Nota Tras domanda giudiziale 2014
-  1.2.3.2) Sentenza revocatoria 2016
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria soggetto dante causa eseguita
-  1.2.5) Ispezione ipotecaria soggetto ante ventennio
-  1.2.6) Nota Tras atto cpv piano soprastante
-  1.3) Certificato notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione
-  7.1) Planimetria catastale attuale Fg. 40 Mapp. 66 Sub. 701 gr Mapp. 67 Sub. 701 A3
-  7.2.1) Planimetria catastale 6-10-1988 Sub. 1 C6 Soppresso
-  7.2.2) Planimetria catastale 6-10-1988 Sub. 2 A3 Soppresso
-  7.3) Accertamento catastale 10-4-1975
-  8.1) Visura storica CF Fg. 40 Mapp. 66 Sub. 701 gr Mapp. 67 Sub 701 A3
-  8.2) Visura storica CF Fg. 40 Mapp. 66 Sub. 1 C2 ex C6
-  8.3) Visura storica CF Fg. 40 Mapp. 66 Sub. 2 A3
-  8.4) Visura storica CT Fg. 40 Mapp. 66
-  8.5) Visura storica CT Fg. 40 Mapp. 67
-  8.6) Visura storica CF Fg. 40 Mapp. 66
-  9.1) Atto provenienza eseguita 4-10-2007 Rep. 328468-9585 Notaio Pomarici
-  9.2.1) Compravendita 2006
-  9.2.2) Nota Tras atto cpv 2006
-  9.3.1) Compravendita 28-10-1991 Rep. 95477 Notaio Rodino
-  9.3.2) Nota Tras atto cpv 1991
-  9.4) Acquisto 1956
-  10) Resp. Agenzia Entrate NO Affitti
-  11.1) Certificato\_MATRIMONIO\_timbro
-  11.2) Certificato\_RESIDENZA\_timbro
-  11.3) Certificato\_STATO\_CIVILE\_timbro

(segue)

-  12) Riferimento info condominiali
-  13) Visura APE Scaduto per decorrenza 10 anni
-  14.1) N.O. Costruzione 26-5-1956 Pratica n. 3323
-  14.2) Concessione Sanatoria n. 102-2000 del 11-9-2001
-  14.3) D.I.A. 5-12-2003 Pratica D311-03 Prot. 63529 Recupero sottotetto
-  14.4) Richiesta agibilità 17-7-13 Prot. 33095 altro imm
-  15) Contratto Preliminare Di Vendita
-  16.1) Quotazioni immobiliari Geopoi
-  16.2) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi
-  16.3) Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare
-  17) Vincoli In Rete
-  18) Verbale del sopralluogo

\* \* \* \* \*