

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 922/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Omissis, Via Alberelle n. 9

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 26)

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**

Codice fiscale OMISSIS

Studio in Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Omissis, Via Alberelle n. 9

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

Dati Catastali: **foglio 3, particella 46, subalterno 26**

Corpo 2

Bene in Omissis, Via Alberelle n. 9

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 3, particella 46, subalterno 94**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. Omissis (debitore espropriato).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi)

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 146.926,58**

LOTTO UNICO BENI IN ROZZANO – VIA ALBERELLE N. 9

Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 26) e box auto posto al piano interrato (sub. 94).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 26**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Omissis, Via Alberelle n. 9, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1° f.t.), composto da tre locali, cucina e servizi, con vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a Guamaggiore (SU) il 05/11/1974, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a San Donato Milanese (MI) il 24/07/1977, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato ai Sig.ri Omissis e Omissis (debitori espropriati) presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Rozzano, Via Alberelle n. 9. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava libero e non occupato dai debitori.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Omissis come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 3, particella 46, subalterno 26**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 75 m², totale escluse aree scoperte 71 m², rendita Euro 557,77

Indirizzo: Omissis, Via Alberelle n. 9 Scala A Piano T- S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2017 Pratica n. MI0090105 in atti dal 16/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35736.1/2017);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2015 derivante da: VARIAZIONE del 08/06/2015 Pratica n. MI0457432 in atti dal 08/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 250971.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario);

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1989 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/04/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 22626/1989).

1.4 Coerenze

dell'appartamento: parti comuni e vano scala, cortile comune su due lati, proprietà di terzi.

del vano cantina: cantina di proprietà di terzi, proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

(all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 26); all. 02 - Planimetria catastale Sub. 26; all. 03 - Estratto di mappa)

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

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)

1.1 Descrizione giuridica del bene

In Omissis, Via Alberelle n. 9, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a Guamaggiore (SU) il 05/11/1974, Cod. Fisc. OMISSIS.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a San Donato Milanese (MI) il 24/07/1977, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Omissis come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: **Omissis**, proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **foglio 3, particella 46, subalterno 94.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 m², rendita Euro 43,38

Indirizzo: Omissis, Via Alberelle n. 5 Piano S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/06/2022 Pratica n. MI0259202 in atti dal 28/06/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 259202.1/2022);

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2017 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2017 Pratica n. MI0090446 in atti dal 16/02/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35868.1/2017);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/06/2015 derivante da: VARIAZIONE del 08/06/2015 Pratica n. MI0457883 in atti dal 08/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 251062.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario);

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/04/1989 5derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 11/04/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999/1989);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/09/1990 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 22626/1989).

1.4 Coerenze

Box auto di proprietà di terzi, proprietà di terzi, altra proprietà, corsello di manovra.

(all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 94); all. 05 - Planimetria catastale Sub. 94; all. 03 - Estratto di mappa)

1.5 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 Omissis

Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Principali collegamenti pubblici: a 110 mt. circa dal bus linea 201; a 800 mt. circa dal bus linea 328; a 1.9 Km. circa dal tram linea 15; a 2,3 Km. circa dalla metropolitana linea MM2 – fermata Assago Milanofiori Forum.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2.6 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest (A50) di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto si compone di nove piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e box auto con giardino interno comune. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene dal civico 9 di Via Alberelle per mezzo di bussola composta da due porte in alluminio e vetri con anta a battente. L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica.

- Struttura: c.a.;
- copertura: a falde;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatica;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. nn. 3072 e 3073 dell'1.08.1985 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 26**)

In Omissis, Via Alberelle n. 9, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.), composto da soggiorno/cucina, due camere, un vano ripostiglio, due camere e due bagni, oltre a vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. E' presente balcone con affaccio sul fronte Est del

fabbricato rivolto verso il giardino condomini accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalle due camere.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Est e Sud-Est;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetro normale
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica oltre ad inferriate protettive esterne;
- porte interne: in legno con ante a battente ad eccezione della porta del bagno finestrato in legno con apertura a libro;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, alcune con rivestimento in finta pietra e con rivestimento in ceramica nei bagni e nella parete retropensili della cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina e radiatori in ghisa, oltre a scalda salviette nei bagni;
- acqua calda sanitaria: impianto autonomo collegato a caldaia a gas installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: è presente macchina di generazione posta sul balcone;
- bagno 1 (finestrato): attrezzato con lavabo sospeso, vaso igienico, bidet e box doccia;
- bagno 2 (cieco): attrezzato con lavabo ad incasso, vaso igienico e vasca – si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice,
- altezza dei locali: h. mt. 2.72;
- condizioni generali: discrete.

Si segnala che, alla data del sopralluogo, alcune delle piastrelle del pavimento del disimpegno, antistanti l'ingresso al bagno finestrato, risultavano rimosse ed in parte rotte in seguito ad una riparazione di tubazioni a pavimento.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta in ferro a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e parati in blocchi di cls e pareti intonacate; è presente impianto elettrico.

- altezza del locale: h. mt. 2.50;

- condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)

In Omissis, Via Alberelle n. 9, unità immobiliare consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da corsello comune, per mezzo di porte in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate.

- altezza del locale: h. mt. 2.50;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (sub. 26)

L'immobile risulta censito al catasto energetico con codice identificativo APE 1518900014019 valido fino al 30.04.2029. L'immobile ricade in classe energetica "F" con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 228.54 KWh/ m2a.

(all. 06 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 26 (Fac-Simile)

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)

Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene (Valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 1.03.2024; l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. Omissis (debitore espropriato) il quale ha dichiarato di risiedere altrove e che l'immobile risulta libero.

3.2 Esistenza contratti di locazione (Valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quali danti causa i debitori esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, redatta in data 5.12.2023 (all. 08), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (all. 09) nonché da ulteriori verifiche ed

ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.10) valide fino al 17.04.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis;

in forza di atto per cessione dei diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Omissis in data 19.09.2019 n. 207968/33357 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 25.09.2019 ai nn. 118750/77152 a carico del Omissis.

N.B.: come riportato nella certificazione notarile contenuta in atti, i Sig.ri Omissis, risultavano già proprietari del diritto di superficie dei beni in forza di:

- atto a rogito del notaio Omissis in data 21.10.2003 n. 89088 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 7.11.2003 ai nn. 161524/96494 a carico del Sig. Omissis.

Dall'atto di provenienza dei beni si rileva quanto segue:

Premesso che:

- 1 il lotto in oggetto, denominato RZ4, in territorio del Omissis, fa parte del Piano di Zona Consortile per l'Edilizia Economica Popolare;
- 2 la legge 23.12.1998 n. 448 all'art. 31 commi 45 e seguenti, stabilisce che i Comuni **possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati** a norma della legge 18.04. 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, **già concesse in diritto di superficie** ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865/71;
- 3 con convenzione stipulata in data 9.07.1986 rep. 66.452/7.975 con atto del notaio Omissis (registrato a Milano il 28.07.1986 al n. 19.214 Serie 1B e trascritto a Milano 2° il 29.07.1986 ai n.ri 54.830/39.937), modificata con atto dello stesso notaio in data 14.06.1988 rep. 92.825/11.412 (registrato a Milano il 29.06.1988 al n. 13.146 Serie 1A e trascritto a Milano 2° il 2.08.1988 ai n.ri 63.639/46.237), tra la "Omissis" e Omissis e il C.I.M.E.P., è stato concesso, per l'attuazione del vigente PEEP consortile, alla "Omissis il diritto di superficie, per anni 90 dal 9.07.1986, sull'area residenziale a parte del lotto RZ4;
- 4 sul menzionato terreno la "Omissis" ha provveduto alla costruzione, secondo le norme della edilizia economica popolare, del complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto;
- 5 con deliberazione dell'assemblea Consortile C.I.M.E.P. n. 14 del 23.02.2010 veniva avviato il procedimento finalizzato allo scioglimento del C.I.M.E.P. con decorrenza dal 1.06.2011, per cui, tutte le aree acquisite dal C.I.M.E.P. nell'interesse del Omissis in esecuzione del P.E.E.P. Consortile ex Lege 167/62 e successive modifiche e integrazioni, dovevano entrare nel patrimonio comunale;
- 6 con atto in autentica del Notaio Omissis in data 29.07.2010 rep. 165.128/19.959, registrato a Milano 5 il 4.08.2010 al n. 662 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 6.08.2010 ai n.ri 104.801/61.037 e 104.802/61.038, il C.I.M.E.P. ha trasferito al Omissis, tra maggiori consistenze, la nuda proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato sito in Rozzano, Via Alberelle n. 7;

- 7 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 dell'11.02.2013, Omissis ha approvato la nuova bozza di convenzione;
- 8 **con deliberazione n. 79 del 28.06.1996, integrata con la n. 7 dell'11.02.2013, il Comune ha stabilito di proporre ai proprietari delle unità immobiliari nell'ambito del lotto RZ4 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà** a fronte del versamento di un corrispettivo denominato "CA"; inoltre, in aggiunta a quest'ultimo è stato proposto agli stessi il versamento di un ulteriore corrispettivo denominato "CB" nel caso in cui i cessionari intendano eliminare il vincolo del prezzo di vendita dell'immobile;
- 9 in forza del titolo in seguito indicato la parte cessionaria ha acquistato la proprietà superficaria delle unità immobiliari infra descritte e la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e dell'area su cui insiste l'intero comparto, più avanti quantificate.

Tutto ciò premesso il Omissis trasferiva ai Sig.ri Omissis *"il diritto di proprietà piena ed esclusiva della complessiva quota di comproprietà di millesimi 19,54 (diciannove virgola cinquantaquattro) e, in ogni caso, della quota millesimale lei spettante, sulle aree in Omissis, facenti parte del lotto "RZ4" concesse in diritto di superficie alla parte cessionaria mediante la convenzione stipulata con il citato atto ricevuto dal notaio Omissis in data 9 luglio 1986 rep. 66.452/7.975, e in particolare sull'area sita in Omissis, censita al NCT al f. 3, mapp. 46, Ha. 0.46.60, Ente Urbano" OMISSIS "La cessione del diritto di proprietà delle aree avviene allo scopo di "trasformazione" contenuto nella normativa sopra richiamata così che la parte cessionaria, acquisti la piena esclusiva proprietà oltre che della quota delle aree sopra descritte, anche delle unità immobiliari infra descritte" OMISSIS "con riferimento all'appartamento al piano terra con annessi cantina e box, in Rozzano, Via Alberelle n. 9, il tutto censito, con riferimento alle planimetrie depositate in catasto, al CF come segue:*

- f. 3, mapp. 46, sub. 26, scala A, p. T-S1, cat. A3, cl. 3, v. 6, sup. mq. 75, RC Euro 557,77 (appartamento e cantina);
 - f. 3, mapp. 46, sub. 94, p. S1, cat. C6, cl. 3, mq. 15, sup. mq. 15, RC Euro 43,38 (box)".
- (all. 09- Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà del diritto di superficie per 1/1 di **Omissis** dal 29.05.2000 al 7.11.2003

in forza di denuncia di successione in morte della Sig.ra Omissis deceduta il 29.05.2000 – Denuncia di successione registrata in data 14.09.2001 rep. n. 13512/2001, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20.10.2009 ai nn. 139852/88521.

N.B.: in merito alla denuncia di successione sopra indicata risulta:

- accettazione tacita di eredità trascritta in data 7.11.2003 rep. nn. 161523/96493.

Proprietà del diritto di superficie per 1/1 di **Omissis** dal 23.05.2000 al 29.05.2000

in forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 23.05.2000 n. 31029/10535 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 6.06.2000 ai nn. 53303/36310 a carico dei Sig.ri Omissis.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in Corleone, redatta in data 5.12.2023 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 09*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all.10*) valide fino al 17.04.2024, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, **convenzioni edilizie**, altre limitazioni d'uso: si rimanda a quanto riportato nel precedente paragrafo 4.1 della relazione di stima (si veda allegato 09)

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Milano 2 il 17.08.2023 ai nn. 117869/20356 derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 21.10.2003 rep. nn. 89089.

(formalità di riferimento - ipoteca volontaria del 7.11.2003 rep. nn. 161525/34141)

a favore di Omissis con sede a Milano

contro Omissis e Omissis (Omissis debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca Euro 437.500,00 - Importo capitale Euro 175.000,00

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

Ipoteca della riscossione iscritta a Milano 2 il 7.11.2018 ai nn. 141055/26108 derivante da avviso di accertamento del 6.11.2018 rep. nn. 13098/6818.

a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede a Roma

contro Omissis

Importo ipoteca Euro 858.349,62 - Importo capitale Euro 429.174,81

Gravante sui beni in oggetto

- Pignoramenti

Pignoramento del 6.10.2023 rep. n. 24903 trascritto a Milano 2 il 5.12.2023 rep. nn. 164804/115454 contro Omissis, a/F della Soc. Omissis con sede a Roma.

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.
- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori e sull'immobile (all. 10) valide fino al 17.04.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 08) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in Via Gramsci n. 15 – Rozzano (MI) che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 19,54

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.040,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € € 4.914,00

di cui:

- spese esercizio ordinario 2023 pari ad Euro 520,00
- spese esercizio ordinario 2024 pari ad Euro 260,00
- spese imbiancatura scale 01.01.2024 pari ad Euro 152,00

Come precisato nella mail ricevuta dall'amministratore dello stabile risulta ulteriore addebito personale pari ad Euro 3.982,00 relativo alla sostituzione della tubazione dell'acqua potabile e del riscaldamento nell'appartamento in oggetto.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto in quanto non obbligatorio nel Omissis.

(all. 11 - Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di C.E. nn. 3072 e 3073 dell'1.08.1985 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Omissis in:

- R1 Tessuto a morfologia unitaria a medio e alta densità (art. 25);
- Sensibilità paesaggistica media.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso atti tramite servizio telematico in data 5.02.2024 Prot. n. 6672 ed in data 1.03.2024 ha effettuato visura dei fascicoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Omissis.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Concessione Edilizia n. 3072 e 3073 dell'1.08.1985**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la costruzione di edifici residenziali e box (Edifici A e B) nell'ambito del Lotto RZ/4 in Rozzano.

(all. 12 - Concessione Edilizia n. 3072 e 3073 dell'1.08.1985 ed elaborati grafici)

- **Concessione Edilizia in variante prot. n. 36186/88 del 27.01.1989**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per "varianti in corso d'opera relative all'edificio residenziale "A" nel comparto P.E.E.P. RZ/4 di Via Alberelle.

(all. 13 - Concessione Edilizia in variante prot. n. 36186/88 del 27.01.1989 ed elaborati grafici)

- **Concessione Edilizia n. 3530 prot. n. 31984 del 14.02.1990**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per opere inerenti alla chiusura del porticato al piano terra del fabbricato destinato a servizi condominiali.

(all. 14 - Concessione Edilizia n. 3530 prot. n. 31984 del 14.02.1990 ed elaborato grafico)

- **CIAL del 10.06.2014**

Intestazione: Omissis di Via Alberelle 7-9

La P.E. sopra indicata veniva presentata per interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato consistenti in "rimozione manto di copertura in fibre di amianto, realizzazione di nuovo manto di copertura con pannelli in alluminio preverniciato, nuova scossalina in alluminio sul

parapetto della copertura, impermeabilizzazione canale di gronda, installazione di 6 canne fumarie doppia parete con diametro interno di 250 mm e diametro esterno di 300 mm con finitura esterna in rame in rispetto delle norme UNI -CIG 7129/72 e UNI-CIG 1064/97".

(all. 15 - CIAL del 10.06.2014)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 26**)

Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante prot. n. 36186/88 del 27.01.1989, ad eccezione della diversa conformazione del bagno finestrato dell'appartamento; in particolare la porzione muraria dove si colloca la finestra è stata realizzata in parte rientrante rispetto al filo di facciata (si rimanda alle figure 1 e 2 che seguono). Tale difformità sembra riguardare una diversa realizzazione del muro esterno Sud del fabbricato, realizzato diversamente da quanto rappresentato negli elaborati grafici della P.E. in variante del 27.01.1989.

La scrivente segnala che, alla data del sopralluogo, l'accesso al vano disimpegno dal soggiorno/pranzo, avveniva per mezzo di apertura con arco, priva di porta e serramento. Tale disimpegno consente di accedere anche ai bagni dell'unità immobiliare, configurandosi di fatto come "antibagno" dei servizi igienici, che, in base alla vigente normativa, non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina. Dovrà dunque prevedersi il ripristino della porta di separazione tra la zona giorno e il disimpegno/antibagno, con posa di nuovo serramento interno.

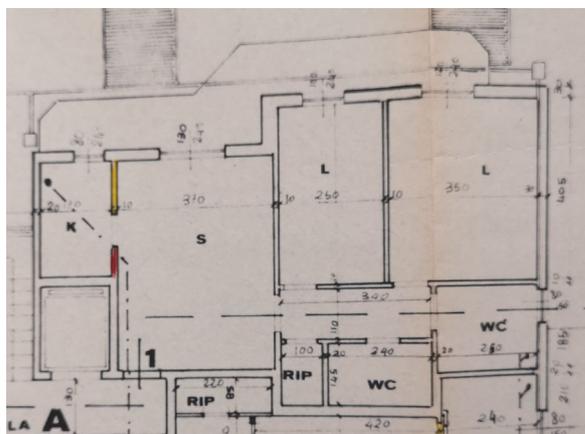


Fig. 1 - Planimetria C.E. n. 36186/88 del 27.01.1989

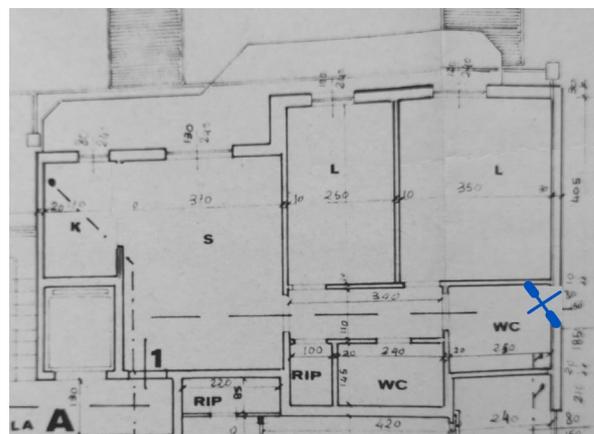


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 1.03.2024

Regolarizzazione edilizia:

La scrivente ritiene di non potersi esprimere circa la diversa realizzazione del muro Sud dello stabile trattandosi sostanzialmente di una difformità di

carattere condominiale che andrebbe sanata a cura dell'intero condominio.

Ritiene comunque di effettuare una decurtazione "prudenziale" dell'1% sul valore complessivo della stima, oltre alla decurtazione del 5% di prassi operata.

Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie, la posa della nuova porta ed il riempimento del sopraluce della porta stessa a copertura dell'arco esistente, si stima in importo pari ad **Euro 800,00** circa.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante prot. n. 36186/88 del 27.01.1989.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 21.04.1989. Tali difformità riguardano la demolizione di una porzione di tavolato interno posto a separazione tra il soggiorno e la cucina, correttamente rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in variante del 27.01.1989, oltre alla diversa realizzazione del bagno finestrato dell'unità immobiliare come già descritto al precedente paragrafo 7.2 della presente.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alle precedenti figure 1 e 2 della relazione di stima.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna dei locali

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub. 94)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 21.04.1989.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**sub. 26**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	71,10	100%	71,10
Balcone	mq.	14,10	30%	4,23
Cantina	mq.	3,71	25%	0,93
		88,91		76,26
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (**sub. 94**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	14,90	100%	14,90
		14,90		14,90
		mq. lordi		mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

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

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

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023 – Omisiss – Fascia/zona: Periferica/VALLEAMBROSIA, QUINTO STAMPI, PONTESESTO, TORRIGGIO - Codice zona: D1 – Microzona 1
Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:
 valore di compravendita da € 1.500,00/mq. a € 1.950,00/mq
Quotazioni di box stato normale:
 valore di compravendita da € 900,00/mq. a € 1.200,00/mq
- TeMA - 2° semestre 2023 – Omisiss (Periferia)
Quotazioni di Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio
 valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.500,00/mq
Quotazioni di boxes:
 valore di compravendita da € 15.000,00 a € 16.000,00
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	76,26	€ 1.950,00	€ 148.707,00
Box auto	C/6	14,90	€ 1.000,00	€ 14.900,00
				€ 163.607,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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, oltre ad ulteriore detrazione del 1% considerata l'incertezza in ordine alla rilevata difformità edilizia a livello condominiale.

• VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)	€ 163.607,00
• Riduzione del valore del 6% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.816,42
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.950,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 4.914,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 146.926,58

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 22 aprile 2024

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno (sub. 26);
- all. 02 - Planimetria catastale Sub. 26;
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (sub. 94);
- all. 05 - Planimetria catastale Sub. 94;
- all. 06 - Attestato di Prestazione Energetica Sub. 26 (Fac-Simile);
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1);
- all. 08 - Certificazione notarile in atti;
- all. 09 - Atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie su nominativi debitori ed immobile;
- all. 11 - Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio;
- all. 12 - C.E. n. 3072 e 3073 dell'1.08.1985 ed elaborati grafici;
- all. 13 - C.E. in variante prot. n. 36186/88 del 27.01.1989 ed elaborati grafici;
- all. 14 - C.E. n. 3530 prot. n. 31984 del 14.02.1990 ed elaborato grafico;
- all. 15 - CIAL del 10.06.2014.