Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.291/2020

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pero (MI) via Ho Chi Minh 14

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pero (MI) via Ho Chi Minh 14

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 296, subalterno 8

Corpo B

Beni in Pero (MI) via Ho Chi Minh 14

Categoria: C6 [Autorimesse]

Dati Catastali: foglio 1, particella 296, subalterno 11

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai tre figli minori.

Corpo B: al sopralluogo occupato dalla debitrice esecutata unitamente ai tre figli minori.

Contratti di locazione in essere

Non ci sono contratti in essere.

Nota:
Nella Procedura N.19389/2014 presso la Sezione IX civile del Tribunale di Milano, con Decreto del 03.10.2014 (TRASCRIZIONE del 31/10/2014 - Registro Particolare 66444 Registro Generale 96919 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19839 del 14/10/2014 - ATTO TRA VIVI - ACCORDO DI ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE) l'immobile viene riconosciuto come casa familiare di residenza per i minori.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 78.800,00**

da occupato: **€ 47.300,00**

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

LOTTO 1.

(Abitazione e autorimessa)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.
In Comune di Pero (MI) via Ho Chi Minh 14, appartamento posto al piano primo collegato al solaio al piano secondo composto da due locali oltre servizi, e con cantina pertinenziale al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.
Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà dell'immobile c

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati proprietà **1/1**

dati identificativi: **Foglio 1, Particella 296, Subalterno 8**

dati classamento: Categoria A3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 66 mq. (escluse le aree scoperte 63 mq.), Rendita Euro 247,90

indirizzo: via Ho Chi Minh 14 – Pero (MI); piano 1-2-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 20/05/1992 in atti dal 07/06/1993 – Variazione da progetto finalizzato (n.C00058/1990) del 01/01/1992
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

1.4 Coerenze.

Dell'appartamento:
cortile comune, altra proprietà e scala comune, altra proprietà e scala e cortile comuni, altra proprietà su due lati e cortile comune.

Della cantina:
altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà, corridoio comune.

Del sottotetto:
altra proprietà e scala comune su due lati, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.

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

Nessuna. Si rimanda alle osservazioni nella conformità catastale.

Corpo B

1.1 Descrizione del bene.
In Comune di Pero (MI) via Ho Chi Minh 14, autorimessa posta al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.
Pignoramento gravante sulla quota di 1/1di piena proprietà dell'immobile di

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano (Allegato 2).

Intestati a , proprietà **1/1**

dati identificativi: **Foglio 1, Particella 296, Subalterno 11**

dati classamento: Categoria C6, Classe 3, Consistenza 14 mq., Superficie catastale 14 mq., Rendita Euro 43,38

indirizzo: via Ho Chi Minh 14 – Pero (MI); piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 20/05/1992 in atti dal 07/06/1993 – Variazione da progetto finalizzato (n.C00061/1990)
- Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

Coerenze.
Dell'autorimessa:
altra proprietà e cortile comune, cortile comune e altra proprietà, altra proprietà e scala comune, altra proprietà e scala comune.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A e B

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.
Cerchiate, frazione del Comune di Pero (MI) posta a nordovest del centro abitato, verso Rho.
Fascia/zona: periferica/suburbana.
Destinazione: residenziale
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Ospedali (discreto), Scuole (buono), negozi di primaria necessità (discreto); centri commerciali (buono); edifici di culto (buono); servizi di prima necessità (buono).
Principali collegamenti pubblici: linee di superficie n. 528, entro 2 km.; fermata MM1 Pero entro 3 Km..
Collegamento alla rete autostradale: in prossimità dei raccordi autostradali A4 e tangenziali A50-A52.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (Allegato 4).

Edificio di 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni ottanta del secolo scorso

- struttura: c.a. (verticali); c.a. e laterizi (orizzontali);
- facciate: principale: intonacata; secondarie: intonacate;
- accesso principale: portoncino in alluminio verniciato e vetro;
- sprovvisto di ascensore;
- condizioni generali dello stabile: buone.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Allegato 4).

Corpo A.

Appartamento posto al piano primo di due locali oltre servizi.

Risulta collegato internamente tramite scala a chiocciola al solaio soprastante senza permanenza di persone, che presenta però anche un ingresso indipendente dal pianerottolo della scala comune al piano sottotetto.

Durante il sopralluogo effettuato in data 14/07/2021 è stato riscontrato un uso improprio del locale sottotetto, dotato degli impianti di riscaldamento e raffrescamento ed utilizzato come parte integrante dell'abitazione.

La cantina è posta al piano seminterrato.

appartamento.

- esposizione: doppia esposizione sia sulla facciata principale (zona giorno) che sul retro (zona notte e servizi);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino all'altezza della porta.
- pavimenti: in piastrelle tipo gres per i locali e per i balconi;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera doppia con zanzariere e tapparelle in pvc al piano primo; velux con veneziane interne nel sottotetto.
- porta d'accesso: portoncino blindato con rivestimento in legno per l'accesso all'unità immobiliare;
- porte interne: in legno a battente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto-traccia;
- impianto termico: autonomo con elementi radianti in alluminio;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: autonomo con split;
- altezza dei locali: a piano primo circa 2.70 m. e nel sottotetto da m. 2.90 circa nel colmo fino a m. 1,20 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: condizioni generali buone, sebbene siano necessarie alcune opere di manutenzione ordinaria, oltre alle misure da adottare per riportare il sottotetto al suo uso proprio.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: piastrelle in ceramica;
- pareti e plafone: intonacati e tinteggiati.

Corpo B

Autorimessa posta al piano seminterrato, con accesso diretto dal cortile sul retro.

autorimessa.

- esposizione: accesso diretto dal cortile sul retro
- pareti: normalmente tinteggiate.
- pavimenti: in piastrelle ceramiche;
- porta d'accesso: basculante in ferro con apertura manuale;

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

- impianto elettrico: sotto traccia;
- altezza dei locali: circa 2.25 m. all'interno;
- condizioni generali: condizioni generali buone, sebbene siano necessarie alcune opere di manutenzione ordinaria.

2.4 Certificazioni energetiche

Corpo A

Non è stata rilevata alcuna certificazione in corso di validità presente sul sito del CENED.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

Nessuna certificazione è stata esibita per quanto concerne gli impianti elettrico e sanitario e del gas.

Presumibilmente da normalizzare.

Per quanto riguarda la caldaia, è stata esibito il foglio della manutenzione ordinaria eseguita il 30.12.2020.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

Non esibito e presumibilmente non presente.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/07/2021, i beni oggetto dell'esecuzione sono risultati occupati dalla debitrice esecutata unitamente ai tre figli minori.

Nella Procedura N.19389/2014 presso la Sezione IX civile del Tribunale di Milano, con Decreto del 03.10.2014 (TRASCRIZIONE del 31/10/2014 - Registro Particolare 66444 Registro Generale 96919 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19839 del 14/10/2014 - ATTO TRA VIVI - ACCORDO DI ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE) l'immobile viene riconosciuto come casa familiare di residenza per i minori (Allegato 5).

3.2 Esistenza contratti di locazione

Allo stato attuale non risultano contratti in essere come da interrogazione all'Agenzia delle Entrate (Allegato 6).

4. PROVENIENZA (Allegato 7)

4.1 Attuali proprietari.

piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio , in data 09/11/2001, numero di repertorio 5343, trascritto a Milano 2 in data 13/11/2001, ai numeri 123207/76975.

4.2 Precedenti proprietari.

Corpo A e B

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- ena proprietà per la quota di 1/1 in forza di costruttori.
- proprietà per la quota di 1/1 dal 30/06/1987, in forza di atto in autentica del notaio di Milano in data 30/06/1987, numero di repertorio 58467, trascritto a Milano in data 12/01/1968, ai numeri 58408/42212.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato 8)

Dalla Certificazione notarile in atti

l alla data del 08/01/2021, implementata dall'acquisizione del Titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per i nominativi sia per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (Allegato 8)) alla data del 15/08/2021 si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:
  Nessuna
- Misure penali:
  Nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc. ...:
  Provvedimento di assegnazione della casa famigliare del 14/10/2014 rep. N.19839, Trascritto a Milano 2 il 31/10/2014 ai nn. 96919/66444
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
  Nessuna

Per quanto è stato possibile visionare.

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

- **Iscrizioni.**

Corpo A e B

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 06/07/1999 numero di repertorio 43001/9594, trascritto a Milano 2 in data 08/07/1999, ai numeri 67592/19782 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Annotazione n. 26001 del 26/09/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 08/11/1999 numero di repertorio 11318/99, trascritto a Milano 2 in data 29/11/1999, ai numeri 113387/33872 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Annotazione n. 35744 del 16/12/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario del 09/11/2001 numero di repertorio 5344, trascritto a Milano 2 in data 13/11/2001, ai numeri 123208/29208 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà e a carico di (debitore non datore di ipoteca) in favore di

Comunicazione n. 23454 del 20/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/12/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/04/2015 numero di repertorio 17261, trascritto a Milano 2 in data 23/09/2015, ai numeri 92511/16329 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Annotazione n. 6913 del 01/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/10/2015 numero di repertorio

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

11992, trascritto a Milano 2 in data 01/08/2017, ai numeri 98172/18322 a carico per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

Annotazione n. 6914 del 01/04/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Pignoramenti.**
  Corpo A e B

  Pignoramento del 26/04/1999 numero di repertorio 6275, trascritto a Milano 2 in data 07/07/1999, ai numeri 66999/45919 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di

  Pignoramento del 27/11/2020 numero di repertorio 13521, trascritto a Milano 2 in data 04/01/2021, ai numeri 21/12 a carico di per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di
  Annotazione n. 6914 del 01.04.2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

- **Altre trascrizioni.**
  Nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni
Nessuna

6. CONDOMINIO.

L'immobile è amministrato che ha fornito le informazioni che seguono (Allegato 9)
Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: 38,00 (corpo A e B)

Tipo di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale.
Si precisa che i dati forniti sono relativi all'esercizio 2020 e al preventivo dell'esercizio 2021 e che le somme possono essere state arrotondate.

- Spese ordinarie annue di gestione immobile Euro 1.250 circa
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: dato non trasmesso.
- Spese condominiali non pagate alla data della perizia:
  - consuntivo gestione 2020 - saldo a debito Euro 1.203,83
  - Preventivo gestione 2021 - importo per rate non pagate Euro 904,99
- Cause in corso: dato non trasmesso.
- Eventuali problematiche strutturali: dato non trasmesso.

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

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

Dato non noto.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pero in zona B1 – Tessuto urbano Consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità(Art.15):
Zona B1 ad alta densità fondiaria:
Uf: 1,00 mq/mq;
Rc: 40%;
H: m 17,50;
Dc: m 5,00.

Attualmente dal punto di vista urbanistico l'immobile non risulta sottoposto a vincoli.

Non è stata reperito alcun documento circa il rilascio dell'abitabilità.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pero (Allegato 10)

Sono state reperiti gli estremi delle seguenti pratiche:

- Numero pratica: 39/83 del 18.05.83
  Intestazione: -
  Tipo pratica: Concessione Edilizia
  Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con autorimesse di due piani fuori terra e uno seminterrato
  Oggetto: nuova costruzione
  Rilasciato in data 21/04/1983

- Numero pratica: 16/85 prot. N. 434 del 10.01.85
  Intestazione:
  Tipo pratica: Pratica edilizia per realizzazione di recinzione come da concessione 39/83
  Per lavori: realizzazione recinzione.
  Oggetto: nuova costruzione
  Rilasciato nulla osta in data 25/01/1985

- Numero pratica: 101/85 prot. N. 11732 del 24.09.85
  Intestazione:
  Tipo pratica: Varianti in corso d'opera a concessione 39/83
  Per lavori: modifiche interne di lieve entità.
  Oggetto: nuova costruzione
  Rilasciato nulla osta in data 07/11/1985

- Numero pratica: 69/88 prot. N. 10975 del 27.06.88
  Intestazione:
  Tipo pratica: Varianti in corso d'opera a concessione 39/83
  Per lavori: scala a chiocciola per l'accesso diretto al sottotetto uso stenditoio esistente e s.p.p.
  Oggetto: posa di scala in appartamento
  Rilasciato nulla osta in data 20/07/1988

Non è stato esibito nulla in merito al rilascio dell'abitabilità.

7.2 Conformità edilizia.

Le pratiche edilizie reperite e visionate presso gli uffici preposti non sono rispondenti allo stato dei luoghi, limitatamente all'appartamento.
Nello specifico il manufatto architettonico oggetto di licenza edilizia presentava il piano

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

sottotetto collegato all'appartamento, ma non destinato alla permanenza di persone.
Allo stato attuale il piano sottotetto è una parte integrante dell'alloggio, essendo utilizzato come una camera, quindi con permanenza di persone.
E' altresì dotato di impianti di riscaldamento e condizionamento.
Tale destinazione d'uso implica un aumento della s.l.p., non consentito dalle normative vigenti.
Pertanto si deve riportare il manufatto alle condizioni originarie, rimuovendo i corpi scaldanti e raffreddanti, rasando le pareti e ritinteggiando.

Si escludono da tale stima i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

Costi indicativi da sostenere: **1.000 euro** circa

7.3 Conformità catastale.

Al sopralluogo l'autorimessa e la cantina erano rispondenti alle piante reperite, mentre l'appartamento risultava non conforme.
Il soggiorno ed il solaio non risultano collegati da scala a chiocciola (come da autorizzazione edilizia n. 69/88).
Inoltre appare ancora al piano primo la delimitazione di un piccolo locale le cui tramezze non sono mai state costruite ad eccezione di quella di fondo verso l'angolo cottura (come da progetto in variante n. 101/85).
Al piano sottotetto non sono indicate le velux esistenti come da progetto in variante n. 101/85.
Si segnala che la nuova normative introdotta dall'**Agenzia delle Entrate** con la *circolare 2E/2016* prevede ora una specifica procedura di accatastamento.
I vani accessori come il sottotetto o la cantina devono essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale, e ad ogni unità deve essere attribuito un identificativo catastale, il subalterno, e deve essere censita all'interno della categoria catastale **C/2** (*magazzini e locali di deposito*).
In questo modo non si tratterà più di un vano accessorio ma di un vano principale, soggetto, quindi, alla attribuzione della relativa rendita catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:
- Non corrispondenza delle piante catastali (piano primo e sottotetto corpo A).
- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Regolarizzabili mediante:
- aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente;
- ricalcolo della consistenza esposta in visura;

Spese da sostenere:
- Pratica per aggiornamento pianta catastale € 800,00
- Tributi € 150,00

Oneri Totali: **€ 950,00** circa.
L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

come segue:

Corpo A

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
abitazione	52,00	100%	52,00
balconi	11,50	25%	2,90
sottotetto	35,00	30%	10,50
cantina	8,00	25%	2,00
	106,50		**67,40**
	mq lordi		mq commerciali

Corpo B

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
autorimessa	15,00	100%	15,00
	15,00		**15,00**
	mq lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, esperto nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.
Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.
Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2020 – zona D1 – Cerchiate/Pero
  - quotazioni da Euro 1.150 a Euro 1.550 al mq. per le abitazioni di tipo economico in stato normale
  - quotazioni da Euro 800 a Euro 1.100 al mq. per le autorimesse in stato normale

- Requot
  Periodo: 2021, zona Cerchiate/Pero – via Ho Chi Minh 14
  valore di compravendita prezzo min. € 958/ prezzo max. € 1.102 (Euro/mq)

- Borsino Immobiliare
  Periodo: 2021, zona Cerchiate/Pero – via Ho Chi Minh 14
  valore di compravendita prezzo min. € 881 / prezzo max. € 1.327 (Euro/mq)

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

- Altre fonti:
- Aste giudiziarie
  Periodo: 2021, zona Cerchiate/Pero

  valore di compravendita prezzo min. € 1.350 / prezzo max. € 1.650 (Euro/mq)

9.2 Valutazione Lotto 1

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
abitazione	A3	**67,40**	1.100,00	74.140,00
box	C6	**15,00**	900,00	13.500,00
			TOTALE	**87.640,00**

9.3 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.

Inoltre, essendo l'immobile destinato a casa familiare come da sentenza del 14/10/2014 rep. N.19839, Trascritto a Milano 2 il 31/10/2014 ai nn. 96919/66444, la determinazione del "prezzo da occupato", viene fatto equiparandolo ad una nuda proprietà i cui usufruttuari occuperanno l'immobile per circa una ventina d'anni, ipotizzando questo lasso temporale per il raggiungimento di una indipendenza economica, determinando un abbattimento del valore del 40%.

Valore stimato	**87.640,00**
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.382,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	1.950,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	2.500,00
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	**78.800,00**
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato	**47.300,00**

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 DI DIVISIBILITÀ.

L'immobile non è divisibile.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Si segnala la non conformità edilizia ed urbanistica, nonché la necessità di aggiornamento della documentazione catastale.

Si segnala la trascrizione dell'assegnazione della casa familiare per i minori antecedente al pignoramento.

Il sottoscritto architetto Barbara Zocchi Ramazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato tramite il legale rappresentante a mezzo PEC.

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.

Milano 18/08/2021

l'esperto nominato,

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ZOCCHI RAMAZZI BARBARA FRANCESCA
architetto
11562

Barbara Zocchi Ramazzi

12. ALLEGATI

1. Quesito della sezione.
2. Catasto: piante e visure storiche.
3. Stato di fatto.
4. Rilievo fotografico esterno ed interno.
5. Assegnazione casa familiare.
6. Verifica contratti di locazione.
7. Atto di provenienza.
8. Ispezioni ipotecarie.
9. Resoconto amministratore e regolamento condominiale.
10. Pratiche edilizie reperite.
11. Attestazione invio alle parti.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1.291/2020

Giudice delle esecuzioni: **dott.ssa Rita Bottiglieri**

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pero (MI) via Ho Chi Minh 14

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

LOTTO 1.

(Abitazione e autorimessa)

Facendo seguito alle osservazioni depositate dal Creditore procedente relativamente alla valutazione dell'immobile "da occupato", trattandosi di immobile destinato a casa familiare come da sentenza del 14/10/2014 rep. N.19839, Trascritto a Milano 2 il 31/10/2014 ai nn. 96919/66444, si espone quanto segue.

Il problema dell'esatta identificazione della natura giuridica del diritto di abitazione si pone per l'assegnazione della casa familiare, infatti, qualcuno considera l'assegnazione come un diritto reale simile al diritto di abitazione ex art. 1022 c.c.3, per altri il diritto di abitazione della casa familiare è assimilato ad un diritto personale di godimento avvicinabile alla locazione o al comodato (e questa sembra essere la ricostruzione prevalente, del resto l'art. 155 quater c.c. fa riferimento al "godimento della casa familiare").

Nella legislazione attuale non esistono delle linee guida, o in particolare delle tabelle a cui riferirsi con valori in percentuale da applicarsi in decurtazione del valore dell'intero per questa casistica.

Secondo la Corte Costituzionale (n. 454 del 1989), l'assegnazione della casa familiare è "giustificata esclusivamente dall'interesse morale e materiale della prole, che ha interesse alla conservazione della comunità domestica" (tale valutazione è stata codificata nell'art. 155 quater c.c., il quale afferma che "il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli").

I figli possono essere minorenni o maggiorenni, ma, in quest'ultimo caso, non devono essere economicamente autosufficienti.

Il conseguimento della maggiore età non comporta un'automatica decadenza dell'assegnazione della casa familiare, ma per estinguere il diritto di abitazione <u>è anche necessario che i figli diventino economicamente autosufficienti.</u>
Quindi, solo quando i figli diventano autosufficienti (e maggiorenni) il provvedimento di assegnazione della casa familiare può essere eliminato.

Per quanto sin qui esposto, la determinazione del "prezzo da occupato", viene fatto equiparandolo ad una nuda proprietà i cui usufruttuari occuperanno l'immobile per un lasso di tempo congruo al raggiungimento dell'indipendenza economica.

Nella perizia precedentemente depositata veniva preso in considerazione un periodo pari ad anni 20, stante l'età del figlio più piccolo, quale caso più sfavorevole, data anche la situazione economica in cui il nostro paese sta attualmente versando.

Il Creditore procedente, nelle Sue osservazioni, ritiene che il calcolo vada fatto su un periodo molto più ridotto, pari ad anni 10, ritenendolo più congruo.

La scrivente ritiene che, venendo incontro alle richieste inoltrate, il periodo possa essere ridotto al massimo ad anni 15, considerando che il figlio più piccolo attualmente ha circa 15 anni, e ipotizzando l'intraprendimento di un percorso universitario di 5 anni (tra i 19 e i 24 anni), per il raggiungimento dell'indipendenza economica dovrà essere trascorso sicuramente ancora qualche anno.
Si consideri anche che, in caso di esistenza di contratto di locazione opponibile, la decurtazione operata di prassi si aggira intorno al 30%, e nel caso in cui gli anni considerati siano 15, la percentuale di decurtazione sarebbe del 25%, mentre nel caso di anni 10 sarebbe del 15% (secondo le tabelle di usufrutto e nuda proprietà a cui si ha fatto riferimento).

Affinché la decisione possa essere intrapresa dall'ill.mo Giudice, qui di seguito si riportano i calcoli effettuati in entrambi i casi.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

1. STIMA

1.1 Valutazione Lotto 1

Si riporta la tabella precedentemente esposta.

destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
abitazione	A3	**67,40**	1.100,00	74.140,00
box	C6	**15,00**	900,00	13.500,00
			TOTALE	**87.640,00**

1.2 Adeguamenti e correzioni della stima.

CASO 1 – anni 15

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.

Inoltre, essendo l'immobile destinato a casa familiare come da sentenza del 14/10/2014 rep. N.19839, Trascritto a Milano 2 il 31/10/2014 ai nn. 96919/66444, la determinazione del "prezzo da occupato", viene fatto equiparandolo ad una nuda proprietà i cui usufruttuari occuperanno l'immobile per circa una quindicina d'anni, ipotizzando questo lasso temporale per il raggiungimento di una indipendenza economica, e determinando un abbattimento del valore del 25%.

Valore stimato	**87.640,00**
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.382,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	1.950,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	2.500,00
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	**78.800,00**
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato	**59.100,00**

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.

CASO 2 – anni 10

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.

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22

Inoltre, essendo l'immobile destinato a casa familiare come da sentenza del 14/10/2014 rep. N.19839, Trascritto a Milano 2 il 31/10/2014 ai nn. 96919/66444, la determinazione del "prezzo da occupato", viene fatto equiparandolo ad una nuda proprietà i cui usufruttuari occuperanno l'immobile per circa una decina d'anni, ipotizzando questo lasso temporale per il raggiungimento di una indipendenza economica, e determinando un abbattimento del valore del 15%.

Valore stimato	**87.640,00**
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	4.382,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	1.950,00
Spese condominiali insolute nel biennio (arrotondate)	2.500,00
Prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	**78.800,00**
Se ricorre il caso, prezzo a base d'asta per il Lotto 1 al netto delle decurtazioni, occupato e arrotondato	**67.000,00**

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

Milano 09/09/2021

l'esperto nominato,

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ZOCCHI RAMAZZI BARBARA FRANCESCA
architetto
11562

Barbara Zocchi Ramazzi

Firmato Da: BARBARA ZOCCHI RAMAZZI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: d26f22