
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RG. 2249/2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Simonetta Scirpo**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--



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

INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Viale delle Rimembranze n. 1 – Peschiera Borromeo – 20068

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 21, particella 281, sub 33

Corpo: B

categoria: box [C6]

Dati Catastali: Fg 21, particella 283, sub 1

Possesso

Corpo A: occupato dagli esecutati

Corpo B: occupato dagli esecutati

Creditori Iscritti diversi dal procedente

Corpo: A + B

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Comproprietari non esecutati

Corpo: A + B

Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A + B

Continuità delle trascrizioni: si

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero quota € 257.000,00

Prezzo da occupato € 205.000,00

Beni in Peschiera Borromeo
Unità poste in Viale delle Rimembranze n. 1 – Peschiera Borromeo – 20068 (MI)

Trattasi di N. 2 unità immobiliari di cui 1 a destinazione catastale abitazione e 1 a destinazione catastale box poste nel medesimo fabbricato, in Viale delle Rimembranze n. 1 (già Via delle Rimembranze di Linate n.1) a Peschiera Borromeo (MI)

Pertanto la scrivente ritiene opportuno la formazione di un solo lotto di vendita.

LOTTO 001 - SUBB. 33 - 1

Abitazione su due livelli posta al piano quarto e quinto mansardato, con cantina di pertinenza al piano terra e un box pertinenziale sempre al piano terra in corpo di fabbrica staccato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A - Sub. 33

Quota e tipologia del diritto

██████████ nato a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di proprietà di ██████████ e sulla quota di 1/2 di proprietà di ██████████

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione:

██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione:

Comune di Peschiera Borromeo

Abitazione di tipo economico: Fg. 21, Mapp. 281, Sub. 33, Cat A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani – sup. catastale totale 125 mq, escluse aree scoperte 118 mq - rendita € 486,76 – Viale Delle Rimembranze n. 1 piano: 4-5-T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 08/10/2015 protocollo n. mi0656795 in atti dal 08/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 318861.1/2015) (Precedentemente via delle Rimembranze di Linate n. 1)
- variazione nel classamento del 10/01/2015 protocollo n. mi0112297 in atti dal 10/01/2015 variazione di classamento (n. 97998.1/2015)
- costituzione del 31/08/2000 in atti dal 31/08/2000 (n.160065.1/2000)

Coerenze dell'unità:

intestazione:

██████████ nato a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

██████████ a ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Descrizione:

Comune di Peschiera Borromeo

Autorimessa: Fg. 21 Mapp. 283, Sub. 1, Cat C/6, - classe 4, consistenza 29 mq- sup. catastale totale 29 mq - rendita € 89,86 - Viale Delle Rimembranze n. 1, piano: T;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 08/10/2015 protocollo n. mi0656816 in atti dal 08/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 318882.1/2015) (Precedentemente via delle Rimembranze di Linate n. 1)
- variazione nel classamento del 10/01/2015 protocollo n. mi0112317 in atti dal 10/01/2015 variazione di classamento (n. 98018.1/2015)
- costituzione del 31/08/2000 in atti dal 31/08/2000 (n.160065.1/2000)

Coerenze dell'unità:

mapp. 176, altro box, cortile comune, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (04.10.2018) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 31-08-2000

Al catasto terreni del comune di Peschiera Borromeo il mappale 283 come segue:

Foglio 21 – particella 283 – Qualità classe: Erte Urbano – superficie are 01 ca 84

Derivante da TIPO MAPPALE del 03/08/2000 in atti dal 08/08/2000 (n. 65458.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 185

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 281 - foglio 21 particella 282

Precedente identificativo:

Foglio 21 – particella 185 – Qualità classe: Erte Urbano – superficie are 27 ca 67

Derivante da VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/08/2000 in atti dal 08/08/2000 (n. 65458.1/2000)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 177 - foglio 21 particella 178 - foglio 21 particella 179 - foglio 21 particella 278 - foglio 21 particella 279 - foglio 21 particella 280

Precedente identificativo:

Foglio 21 – particella 185 – Qualità classe: Erte Urbano – superficie are 3 ca 10

Derivante da TIPO MAPPALE del 27/05/1998 in atti dal 03/06/1998 (n. 44916.1/1998)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 21 particella 177 - foglio 21 particella 178 - foglio 21 particella 179

Precedente identificativo:

Foglio 21 – particella 185 – Qualità classe: Erte Urbano – superficie are 3 ca 10

Derivante da Impianto meccanografico del 01/04/1963

(All. C.:elaborato grafico di dimostrazione dei subaltemi in atti al NCEU, schede catastali in atti al NCEU del 2000 estratte dalla scrivente in data 19.03.2018, visure catastali storiche estratte in data 08.02.2019, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Le proprietà pignorate sono comprese in un complesso immobiliare posto in Via delle Rimembranze n. 1 – Peschiera Borromeo, zona residenziale in prossimità del sedime Aeroportuale di Milano Linate.

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo medio con buona dotazione di verde di quartiere.

La frazione di Linate è ubicata in prossimità del confine con il Comune di Milano, l'area in questione è caratterizzata principalmente da complessi immobiliari con una destinazione residenziale e con presenza di aree con destinazioni polifunzionali, nonché, da aree libere a contorno del quartiere.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici:

Trasporto pubblico: autobus 66 per il collegamento con Milano piazzale Susa – Viale Argonne
La tangenziale ovest di Milano con l'uscita di Mecenate garantisce i collegamenti con la rete autostradale

Servizi offerti dalla zona:

il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta sufficiente nell'area, tutti i servizi primari di supporto alla residenza: scuole, ospedali, attività commerciali, attività polifunzionali, nonché i mezzi di comunicazione pubblici, sono presenti in parte nella stessa frazione e nella più vicina frazione di Ponte Lambro (MI).



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente in data 04 ottobre 2018, si recava sul posto, congiuntamente al Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, alla presenza dell'esecutata [REDACTED]

Alla data del sopralluogo come segue:

Le unità sub. 33 abitazione e sub 1 box sono risultate occupate dagli esecutati e dalla loro famiglia, come dichiarato dall'esecutata

- Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 11.10.2018, gli stessi comunicano che non risultano contratti di locazione/comodato in essere per le unità in oggetto, danti causa gli esecutati.

(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 08.11.2017, al quale si fa completo riferimento, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 08.02.2019 e 22.02.2019 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Domanda Giudiziale relativa a **revoca atti soagetti a Trascrizione**, Tribunale di Milano del 27.04.2011 rep. 26842/201, a favore di [REDACTED] contro gli esecutati, relativamente all'atto di Costituzione di fondo patrimoniale

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Costituzione di Fondo Patrimoniale – atto 03.11.2010 rep. 6 [REDACTED] notaio [REDACTED] di Melegnano **trascritto a Milano 2 il 05.11.2010 ai nn.** [REDACTED] gravante sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura

Al quadro D della nota di trascrizione è riportato quanto segue:

" I CONIUGI [REDACTED] HANNO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 167 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE, LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, VIALE DELLE RIMEMBRANZE DI LINATE N. 1, A PARTE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA UN FABBRICATO DI CIVILI ABITAZIONI CANTINE ED AUTORIMESSE E DUE CORPI DI FABBRICA ADIBITI AD AUTORIMESSE, E PRECISAMENTE: A) NEL FABBRICATO DI CIVILI ABITAZIONI, CANTINE ED AUTORIMESSE, INSISTENTE SUL MAPPALE 281 DEL FOGLIO 21 DEL CATASTO TERRENI: A1- -- APPARTAMENTO POSTO AL PIANO QUARTO, COMPOSTO DI DUE LOCALI ED ACCESSORI, CON ANNESSI SOVRASTANTE SOTTOTETTO ABITABILE ED UN VANO DI CANTINA POSTO AL PIANO TERRENO, DI SUA PERTINENZA ESCLUSIVA. IL TUTTO E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 21 - MAPPALE 281 - SUBALTERNO 33 (TRENTATRE') - VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. 1 - PIANO 4-5-T - CATEGORIA A/3 - CLASSE 3 - VANI 6,5 - R.C. EURO 486,76. A2--- VANO AD USO AUTORIMESSA POSTO AL PIANO TERRENO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 21 - MAPPALE 281 - SUBALTERNO 14 (QUATTORDICI) - VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. 1 - PIANO T - CATEGORIA C/6 - CLASSE 4 - MQ. 25 - R.C. EURO 77,47. B) NEL CORPO DI FABBRICA ADIBITO AD AUTORIMESSE, INSISTENTE SUL MAPPALE 283 DEL FOGLIO 21 DEL CATASTO TERRENI: - - - VANO AD USO AUTORIMESSA POSTO AL PIANO TERRENO, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 21 - MAPPALE 283 - SUBALTERNO 1 (UNO) - VIA RIMEMBRANZE DI LINATE N. 1 - PIANO T - CATEGORIA C/6 - CLASSE 4 - MQ. 29 - R.C. EURO 89,86. LA PROPRIETA' DEI CESPITI IN OGGETTO CONTINUERA' A COMPETERE A ENTRAMBI I CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, E LA LORO AMMINISTRAZIONE SARA' REGOLATA DAGLI ARTICOLI 180 E SEGUENTI C. C. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 169 C.C., LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE I BENI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO FONDO PATRIMONIALE POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI O COMUNQUE VINCOLATI ANCHE SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, PURCHE' VI SIA IL CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, ANCHE IN PRESENZA DI FIGLI MINORI."

(si allega sotto B copia atto costituzione fondo patrimoniale estratto alla Conservatoria dei Registri e nota di trascrizione)

- **ANNOTAZIONE di inefficacia totale del 04.08.2017 a Milano 2 ai nn. 1** [redacted] tribunale di Milano in data 12.03.2012 rep. 2783, a favore di [redacted] **relativamente all'inefficacia dell'atto di Costituzione di fondo patrimoniale di cui sopra**

Al quadro D della nota come segue:

"IL TRIBUNALE DI MILANO - SECONDA SEZIONE CIVILE, IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO SULLA DOMANDA DI [redacted] NEI CONFRONTI DI [redacted] CON ATTI DI CITAZIONE NOTIFICATI IN DATA 19/04-16/05/2011, COSÌ PROVVEDE:

1- IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA, DICHIARA L'INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DI [redacted] [redacted] DELL'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE STIPULATO TRA [redacted] [redacted] IN DATA 03/11/2010 PER ATTO NOTAIO [redacted] REP. G. [redacted] RACC. [redacted] TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2 (AGENZIA DEL TERRITORIO) IN DATA 05/11/2010 AI NN. 1 [redacted] GEN. E [redacted] PART., ORDINANDO AL CONSERVATORE DEI RR.II. AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2 DI TRASCRIVERE LA SENTENZA CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITÀ;

2 - CONDANNA [redacted] IN SOLIDO TRA LORO, AL PAGAMENTO DELLE SPESE PROCESSUALI IN FAVORE DI [redacted] CHE LIQUIDA IN COMPLESSIVI EURO 7.871,00, DI CUI EURO 671,00 PER SPESE, EURO 7.200,00 PER COMPETENZE, IVA E CPA COME PER LEGGE."

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente allegata sotto B)

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

si riporta quanto segue, non citato nel certificato notarile:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito rep. n. 8569/3829 notaio Mario Notari di Milano del 23.11.2000, **trascritta a Milano 2 il 21.12.2000 ai nn. 20875/82613**, portante **Servitù di passo, recinzione e manutenzione della roggia "Cornice"**

Al quadro D della nota quanto segue:

"LE PARTI COSTITUISCONO RECIPROCA SERVITÙ PERPETUA DI PASSO PEDONALE E CARRAIO SUL TRATTO COPERTO DELLA ROGGIA. PERTANTO LA COOPERATIVA HA RICONOSCIUTO ALLE ALTRE PARTI E LORO AVENTI CAUSA IL DIRITTO DI PASSO PEDONALE E CARRAIO SULLA PARTE DI COPERTURA INDICATA IN TINTA GIALLA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO. ANALOGAMENTE LE ALTRE PARTI CONCEDONO ALLA COOPERATIVA E SUOI AVENTI CAUSA DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLE AREE DI LORO PROPRIETÀ CORRISPONDENTI ALLA COPERTURA DELLA ROGGIA "CORNICE" ED INDICATE CON TINTA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO. L'ACCESSO AL PERCORSO PEDONALE È CONSENTITO SOLO AI RESIDENTI. A TAL FINE SARA POSTA ALL'INGRESSO DA VIALE RIMEMBRANZE UNA SBARRA OD ALTRI STRUMENTI DI INTERDIZIONE DEL PASSAGGIO SCELTO COMUNQUE DALLA COOPERATIVA E SUOI AVENTI CAUSA CHENE SOSTERRA LE RELATIVE SPESE. IL PASSO CARRAIO SARA UTILIZZATO DA TUTTI I PARTECIPANTI AL TRASCRIVENDO ATTO E LORO AVENTI CAUSA SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER LE EMERGENZE (PASSAGGIO DI AUTOAMBULANZE, MEZZI DEI VIGILI DEL FUOCO, PER TRASLOCHI) ED ABITUALMENTE DAI SOLI SIGNORI [redacted] E LORO AVENTI CAUSA PER ACCEDERE ALLE LORO PROPRIETÀ, DISTINTE CON I MAPPAI 163 168. LA COOPERATIVA RECINGERA' LA SUA PROPRIETÀ ESCLUSIVA A PARTIRE DAL LIMITE DEL NUOVO PASSAGGIO PEDONALE E PER TUTTA LA SUA LUNGHEZZA. LE PARTI STABILISCONO CHE LUNGO IL PERCORSO PEDONALE È FATTO ASSOLUTO DIVIETO DI SOSTA DI AUTOVEICOLI OD ALTRO LUNGO TUTTO IL TRATTO DI ROGGIA COPERTO. LE SPESE PER LA RIMOZIONE SARANNO POSTE A CARICO DEL SOGGETTO INADEMPIENTE."

(allegata sotto B: nota di trascrizione estratta)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia Mutuo Condizionato **Iscritta a Milano 2 in data 02.02.2000 ai nn.** [redacted] atto del 26.01.2000 rep. 5075 a rogito Notaio [redacted] di Milano, a favore di [redacted] con sede in Milano c.f. [redacted] carico di [redacted] gravante sulla piena proprietà dell'area e dei fabbricati in corso di costruzione, al catasto terreni, tra altri, al foglio 21 particelle 177, 178 179 e 185, da cui derivano le attuali unità in oggetto.

Capitale Lire 4.000.000.000

Importo complessivo Lire 8.000.000.000

Interessi Lire 4.000.000.000

Tasso interesse annuo 4%

Durata anni 15

A margine annotamento di riduzione di somma, oltre altri annotamenti non riguardanti i beni in oggetto

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **Iscritta a Milano 2 in data 27.03.2013 ai nn. 2** [redacted] atto del Giudice di Pace 30.11.2011 rep. 159676, a favore di [redacted] [redacted] con sede in Peschiera Borromeo c.f. [redacted] a carico degli esecutati [redacted] per quota di 1/2 e [redacted] per quota di 1/2 gravante sulla proprietà degli immobili in oggetto, oltre ad altro box non oggetto di procedura.

Importo capitale € 4.252,37

Importo complessivo € 7.252,37

Spese 3.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 02.10.2017 rep. 26628 **trascritto a Milano 2 il 19.10.2017 ai nn.** [redacted] promosso da [redacted] c.f. [redacted] con sede in Torino a carico degli esecutati [redacted] per quota di 1/2 e [redacted] per quota di 1/2 gravante sulla proprietà degli immobili in oggetto.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuata dalla scrivente al 08.02.2019 e 22.02.2019. Rispetto alla Certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori formalità

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili -sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 08.02.2019 e 22.02.2019)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio "Residenza Central Park", Centro Servizi Amministrativi Integrati del Geom. Marco Uggeri la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

Si riporta, come da riscontro ricevuto sempre a mezzo mail in data 27.11.2018 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda, quanto segue:

pendenze gestione anno 2017 appartamento euro 2.342,73.

anno 2017 box euro 246,26.

anno 2018 appartamento a preventivo euro 2.417,21

anno 2018 box a preventivo euro 239,41

anno 2018 gestione straordinaria a preventivo euro 249,35

Totale pendenze gestione ordinaria 2017-2018 euro 5.245,61

Spese medie annue appartamento euro 2.400,00

Spese medie annue box euro 240,00

appartamento millesimi di proprietà 55,77
 box millesimi di proprietà 5,20

L'amministratore ha fornito copia del regolamento di condominio alla cui lettura si rimanda. Come da mail di risposta, l'amministratore non evidenzia problematiche in merito a quanto richiesto, per quanto di sua conoscenza.

(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta, copia del regolamento di condominio)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente sub 33, (sub 1 naturalmente esente) con impianto di riscaldamento autonomo - è risultato, a seguito di consultazione al CEER, non provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio in atti, facente stato al 08.11.2017, al quale si fa completo riferimento, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 08.02.2019 e 22.02.2019 per nominativi ed immobili con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- o [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, le unità sono pervenute, oltre ad altra unità, da [redacted] con atto di Assegnazione a Socio del 16.07.2003 rep.325419 notaio [redacted] di Milano **trascritto a Milano2 il 24.07.2003 ai nn.1** [redacted] con accollo di mutuo stralcio dal rogito:
 "la rimanenza di euro 204.00,48 è soddisfatta mediante accollo alla sola signora [redacted] [redacted] di altrettanta quota del Mutuo ipotecario sopra specificato che grava sui subb. 33 ed 1"

Si rimanda alla lettura del titolo, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

Al quadro D della nota come segue:

" CON I BENI ASSEGNATI E' COMPRESA LA QUOTA MILLESIMALE DI COMPROPRIETA' AVANTI INDICATA DELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E PRECISAMENTE A TITOLO SOLO ESEMPLIFICATIVO:- IL CORTILE CON I PASSAGGI PEDONALI E CARRABILI, I MURI CONTRO TERRA, LE RECINZIONI, L'IMPIANTO VIDEOCITOFONICO CON APPARECCHI E LINEE, L'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA, LE RELATIVE RETI SOTTERRANEE O SOPRAELEVATE FINO ALL'IMPIANTO PARTICOLARE DI CIASCUN CONDOMINO, LE RETI LUCE, ACQUA, GAS, TELEFONO, FINO AI RISPETTIVI CONTATORI, A FOGNATURA, IL LOCALE ENERGIA ELETTRICA, IL LOCALE IMMONDEZZAIO, I TETTI, LE FACCIATE, LE CASSETTE DELLA POSTA, ANTENNE TV E RELATIVO CENTRALINO, I LOCALI PER L'AUTOCLAVE E L'AUTOCLAVE STESSA E TUTTE QUELLE PARTI IN GENERE CHE SONO COMUNI A NORMA DI LEGGE.SONO COMUNI ALLE

UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DALLA SCALA, GLI ASCENSORI E I RELATIVI IMPIANTI, LE SPESE DI MANUTENZIONE SONO A CARICO PRO QUOTA DEI CONDOMINI CHE SE NE SERVONO. LA PARTE ASSEGNATARIA DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA ED APPROVARE LE TABELLE MILLESIMALI DI PROPRIETA' E SPESE ALLEGATE CON LA PLANIMETRIA GENERALE DELLA CASA SOTTO "B" ALL'ATTO PER AUTENTICA NOTAIO FAUSTA PIAZZA NR. 324765/6446. LA PARTE ASSEGNATARIA SI IMPEGNA A RISPETTARE IL REGOLAMENTO CHE SARA' APPROVATO ALLA PRIMA ASSEMBLEA CONDOMINIALE. FINO A QUANDO NON VERRA' APPROVATO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, I RAPPORTI FRA I CONDOMINI SARANNO REGOLATI DALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA. E' ESCLUSO OGNI DIRITTO ED OBBLIGO DI DISTANZE LEGALI TRA LE VARIE PROPRIETA' DEL COMPLESSO E FRA QUESTE E LE PROPRIETA' CONFINANTI. LA PARTE ASSEGNATARIA DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE L'ATTO PER AUTENTICA NOTAIO NOTARI IN DATA 23 NOVEMBRE 2000 N. 8569/3829 DI REP., REGISTRATO A MILANO ATTI PRIVATI IL 12 DICEMBRE 2000 PORTANTE SERVITU' DI PASSO, RECINZIONE E MANUTENZIONE DELLA ROGGIA "CORNICI". NELLE AREE E NEI PASSAGGI COMUNI E' VIETATO PARCHEGGIARE VEICOLI E CICLI, DEPOSITARE MERCI E COSE DI QUALUNQUE GENERE, SALVO CHE SIANO DI PROPRIETA' COMUNE, OPPURE PER IL TEMPO STRETTAMENTE NECESSARIO PER LE OPERE DA FARSI ALLE SINGOLE PROPRIETA' E NON SIA POSSIBILE SISTEMARLI IN LUOGO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. LA PARTE ASSEGNATARIA CONFERISCE AMPIO MANDATO E AUTORIZZAZIONE SIA ALLA COOPERATIVA ASSEGNANTE, SIA ALL'AMMINISTRATORE PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO, AFFINCHÉ CIASCUNO DISGIUNTAMENTE, NEL MODO PIU' AMPIO E COL SOLO VINCOLO DI NON LIMITARE L'USO DEI BENI QUI ASSEGNATI IN PROPRIETA' PIENA, ABBA A CONVENIRE E STIPULARE QUALUNQUE ATTO E CONVENZIONE, SIA CON LE PUBBLICHE AUTORITA', CHE CON I PRIVATI ED I CONFINANTI IN GENERE ED ABBA A FARE QUEI RILIEVI E QUEI REGOLAMENTI CHE SARANNO NECESSARI NEI RAPPORTI TRA I COMPROPRIETARI. ESSI POTRANNO PERTANTO, TRA L'ALTRO, PROCEDERE A REGOLAMENTAZIONI E RETTIFICHE DEI CONFINI COI VICINI, SIA ATTIVE CHE PASSIVE, A CESSIONI DI AREE AL COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO, ANCHE SENZA COMPENSO, A STIPULARE CONVENZIONI, DIRITTI E SERVITU' ED A MODIFICARE QUELLE ESISTENTI ED A FARE QUANTO ALTRO PER IL REGOLARE MANTENIMENTO DEL COMPLESSO, SIA NEI RAPPORTI CON LA COOPERATIVA ASSEGNANTE E/O CON I TERZI, SIA TRA I COMPROPRIETARI, FIRMANDO I RELATIVI ATTI ED AUTORIZZANDONE LE TRASCRIZIONI. QUESTO MANDATO E' CONCESSO NELL'INTERESSE PROPRIO DELL'ASSEGNATARIO, SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, DELLA COOPERATIVA ASSEGNANTE E DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI E QUINDI IRREVOCABILE A TERMINI DELL'ARTICOLO 1723 CODICE CIVILE.

(all. B1: copia conforme atto di provenienza reperito dalla scrivente presso la conservatoria dei RRll e note di trascrizione)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- o A [REDACTED] la piena proprietà dei terreni su cui la stessa ha poi edificato gli immobili di cui sono parte le unità staggite pervenute da [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] del 26.11.1990n. 37022/2901, **trascritto a Milano 2 il 02.12.1998 ai nn. [REDACTED]**

(allegati sotto B1: nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente)

- o [REDACTED] i beni pervennero per deliberazione di Fusione con decreto Giunta Regionale Regione Lombardia del 21.02.1997 **trascritto a Milano 2 il 02.12.1998 ai nn. [REDACTED]** da [REDACTED]

(allegati sotto B1: nota di trascrizione del titolo estratta dalla scrivente)

Nella certificazione notarile in atti come segue:

- o A [REDACTED] i beni pervennero nel periodo ante 1958 con gli identificativi catastali al NCT Fg. 21 mappali 177, 178, 179 e 185

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici edilizi preposti del Comune di Peschiera Borromeo a seguito di istanza accesso atti edilizi, come segue:

- o Concessione Edilizia n. 27 rilasciata il 19.12.1997 prot. n. 27611 alla [REDACTED] per costruzione di edificio residenziale in Linate
- o Concessione Edilizia n. 38 prot. N. 19299 per Variante rilasciata il 23.07.1999 a [REDACTED] relativa a modifiche del sottotetto
- o Dia per modifiche in corso d'opera protocollata in data 19.10.1999 PG 25679 n. 356/99
- o Licenza d'uso tacitamente rilasciata a [REDACTED] il 27.10.2000, a seguito di richiesta in data 12.09.2000

(allegati sotto C: istanza accesso atti, CE del 1972, CE variante del 1999, Dia per modifiche in corso d'opera con stralci grafici significativi, Licenza d'uso del 2000)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sub. 33 abitazione è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie, a meno della seguente difformità:

nel locale mansarda-sottotetto non sono presenti i tavolati atti a delimitare due porzioni a ripostiglio non abitabile in corrispondenza del fine falda del tetto.

Nella scheda catastale per probabile mero errore grafico non è riportato il balconcino del bagno al piano sottotetto, presente invece sulle pratiche edilizie.

Si riporta inoltre che il vano cantina di pertinenza è in diretta comunicazione (come anche da pratiche edilizie) attraverso apposito vano porta con l'adiacente box sub. 14 anch'esso di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per regolarizzare la modifica per l'unità di cui al sub. 33 ripristinando lo stato legittimato al piano mansarda-sottotetto e per provvedere di concerto con i proprietari del box sub. 14 a presentare una pratica edilizia per la chiusura del vano porta di collegamento tra la cantina pignorata e il box non pignorato.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere murarie, parcelle professionali di tecnici abilitati e aggiornamenti catastali hanno un costo indicativo tra i 6.000,00 e i 10.000,00 euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 8.000,00 circa.

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

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto sub I box è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e ai tipi grafici allegati alle pratiche edilizie.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato secondo il PGT di Peschiera Borromeo come tessuto urbano consolidato residenziale.

8 Descrizione - calcolo della consistenza

Il compendio immobiliare di cui sono parte le unità in oggetto, con accesso pedonale carraio da Via delle Rimembranze, è formato da due fabbricati accorpatisi, costituiti da cinque piani, compreso il piano mansardato e con una destinazione residenziale, nonché da un piano terra destinato alle cantine e alle autorimesse ubicate sotto il fabbricato, altresì, da corpi di fabbrica staccati e destinati alle autorimesse.

All'interno del complesso residenziale, gli spazi sono adibiti a verde comune con percorsi pedonali e spazio di manovra comune retrostante.

L'edificio ha facciate rivestite con mattoncini paramano con porzioni orizzontali in c.a. faccia a vista, balconi con fioriere incorporate al parapetto.

La struttura in elevazione del fabbricato è in cemento armato; i solai a struttura mista in c.a. e laterizio; le murature perimetrali a cassa vuota in laterizio; i muri divisorii interni in laterizio; la copertura è in c.a. a falde inclinate.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è sistemata con aiuole e con percorsi pedonali e carrai pavimentati con elementi autobloccanti cementizi.

Sub. 33 abitazione:

posta al piano quarto e quinto mansardato, in posizione d'angolo composta al piano quarto

da ingresso/soggiorno con camino centrale, cucina, disimpegno notte, una camera da letto con cabina armadio finestrata, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, doccia), due balconi in loggia con accesso dal soggiorno e dalla cucina. Dalla zona ingresso parte una scala in legno di collegamento al piano superiore mansardato.

Al piano superiore, con tetto in falde, dotato di due ampie cappuccine, si trova un ampio locale, un bagno con antibagno con accesso a balconcino (attrezzato con lavabo attacchi per lavatrice, vaso, bidet, vasca idromassaggio), un altro balcone e due piccoli balconcini in corrispondenza delle cappuccine.

La cantina di pertinenza è posta al piano terra.

Il vano cantina presenta pavimento di tipo ceramico, porta in metallo verniciato di colore marrone con sovrastante griglia metallica per passaggio aria, dotato di luce elettrica. Il vano cantina è in comunicazione con l'adiacente box (sub 14 sempre di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura) attraverso apposito vano porta.

Sub. 1 box:

posto al piano terra in corpo staccato con accesso da cortile comune, presenta pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitti in c.a. faccia a vista ed una parete in blocchi di gas beton di colore grigio, porta basculante manuale in metallo verniciato di colore marrone, dotato di luce elettrica, dotato di piccola finestrella laterale protetta da inferriata metallica.

Superficie lorda commerciale circa 29,00 mq.

Caratteristiche descrittive sub. 33

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchinine aria condizionata, porte, piastrelle imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati

pavimenti:	in parquet in tutti i locali, porzione di pavimento ceramico attorno al camino in ceramica in cucina e bagni condizioni: buone
pareti e soffitti:	intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Rivestimenti:	piastrelle di ceramica formato nei bagni condizioni: buone
infissi:	finestre e porte finestre in legno con vetro camera, tapparelle in pvc al piano quarto e con persiane grigliate in legno al piano quinto sottotetto condizioni: buone porte interne tipo a battente anche scorrevoli a scomparsa, a struttura tamburata con finitura liscia colore noce, finitura bianco opaco in bagno al piano quarto e nei locali al piano quinto sottotetto. A doppio battente scorrevole esterna con vetri fra soggiorno e cucina condizioni: buone porta di primo ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati condizioni: buone
impianti:	- Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista parrebbe a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. - Impianto di riscaldamento e di produzione ACS autonomo con caldaia murale a gas posta in apposita nicchia sul balcone, radiatori in ghisa. Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica. Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica - impianto di raffrescamento non presente - Impianto allarme presente

Ascensore:	- impianto citofonico tipo citofono presente; n. 2 ascensori
Fabbricato:	facciate rivestite con mattoncini paramano condizioni: buone
parti comuni	pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimentazione atrio e vano scale in ceramica condizioni: nella norma

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono

(si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva)

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

N.B.: il box viene valutato a corpo.

Destinazione catastale	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>indicativa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>indicativa</u>
abitazione sub 83	sup. lorda di pavimento	133,00	100%	133,00
porzione di sottotetto a ripostiglio	sup. lorda di pavimento	11,00	50%	5,50
balconi	sup. lorda di pavimento	26,00	30%	7,80
cantina	sup. lorda di pavimento	6,00	25%	1,50
TOTALE		175,00		147,50
			arrotondati	147,00

note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/4 %), ininfluenza ai fini della stima

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

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto: dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare

del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso per tipologie consimili, portale aste tribunale per immobili nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:
 - o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 – D2 Periferica/ Linate, Mezzate, Bellaria, Mirazzano

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

9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione catastale	Sup. commerciale lorda <u>indicativa</u>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 33	147,00	€ 1.800,00	€ 264.600,00
C/6 sub. 1	29,00	a corpo	€ 20.000,00

€ 284.600,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima 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

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

• VALORE LOTTO 001 -	€ 284.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 14.230,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 8.000,00
•	
Spese condominiali insolute al 27.11.2018 come fornite dall'amministratore :	-€ 5.245,00
N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi <u>aggiornati</u> a carico dell'immobile per <u>eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento)</u> , ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, se dovuti.	
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 257.125,00
arrofondato	€ 257.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€ 205.000,00

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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 22.02.2019

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

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

Allegato A

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con regolamento di condominio;

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e immobili - sintetici + note - aggiornata alla data del 08.02.2019 e 22.02.2019

Allegato B1

Copia conforme Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli

Allegato C

- Visure catastali storiche, elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, schede catastali ed estratto di mappa;
- istanza accesso atti, CE del 1972, CE variante del 1999, Dia per modifiche in corso d'opera con stralci grafici significativi, Licenza d'uso del 2000

Allegato D

- Rilievi fotografici lotto 001
invio perizia alle parti