

Tribunale di Milano

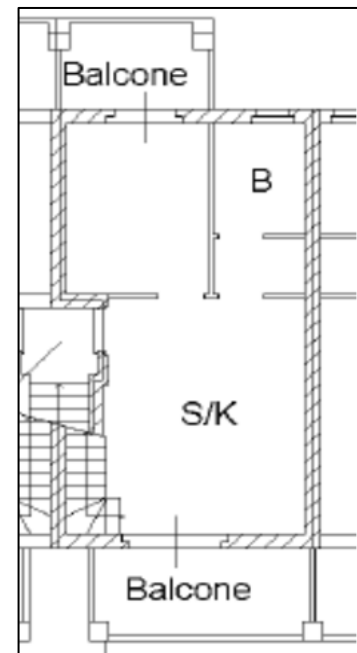
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 108/2021

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pozzo d'Adda (MI) via Sant'Elisabetta, 36/B



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1 (quota di 1/2 ciascuno dei due Debitori)

Dati Catastali

Bene in Pozzo d'Adda (MI) Via Sant'Elisabetta s.n.c. piano: 1-2;
(indirizzo da toponomastica aggiornata: Via Sant'Elisabetta 36/B)

Abitazione

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

Dati Catastali: foglio **4**, particella **408**, subalterno **707**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato dai Debitori.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 ed è trascritto contro entrambi i comproprietari.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero:	€ 94.950,00
da occupato (non ricorre il caso):	€ 71.212,50



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Pozzo d'Adda (MI) via Sant'Elisabetta 36/B (catastralmente ancora indicato come s.c. – senza civico) all'interno del complesso denominato "Residenza Carlotta", consistente in appartamento a piano primo e secondo.

Composta da: **stato di fatto rilevato**: a piano primo locale "open space" ingresso-soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, due balconi, scala di collegamento ai locali sottotetto. A piano secondo (sottotetto) disimpegno, due camere, bagno e balcone.

Nota dell'esperto: alla data del sopralluogo il sottoscritto rilevava sostanziali **difformità rispetto alla planimetria catastale in atti ed allo stato autorizzato con ultima pratica edilizia**:

In particolare, lo **stato autorizzato è il seguente**: a piano primo locale "open space" ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno, bagno, due balconi, scala di collegamento al sottotetto. A piano sottotetto locale senza permanenza di persone e balcone.

Difformità rilevate:

- A piano primo, in luogo della camera da letto è stata realizzata la zona cottura e non è stato realizzato il tavolato divisorio tra i due ambienti;
- A piano secondo (sottotetto), in luogo del locale open space senza permanenza di persone, sono stati realizzati due camere e un bagno.

In merito alla regolarità edilizia e catastale dello stato di fatto rilevato, si veda quanto riportato al paragrafo 7 che segue.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di compravendita in data 05/06/2009 rep. 28503 racc. 4669 (**all. 8**) i Debitori divenivano pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

L'atto di provenienza riporta che i Debitori dichiaravano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni alla data del rogito.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di POZZO D'ADDA come segue (**all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica**)

Intestato:

di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime



Proprietà per 1/2 in

regime di comunione dei beni con

dati identificativi: foglio **4**, particella **408**, subalterno **707**dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale: Totale: 69 m², totale escluse aree scoperte: 67 m²; rendita € 177,14

indirizzo: VIA S. ELISABETTA n. SC piano: 1-2;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze**Dell'appartamento:**

da Nord-Ovest in senso orario: prospetto su giardino esclusivo altra proprietà, altra u.i., ancora prospetto su giardino esclusivo facente parte di altra proprietà, scala e pianerottolo comuni identificati con il mappale 408 sub.702 e altra proprietà.

1.4. 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 Comune di POZZO D'ADDA

Fascia/zona: E1 - Suburbana/FRAZ. BETTOLA

Tipologia prevalente: edifici residenziali unifamiliari o in condominio di piccole dimensioni – al confine con aree agricole

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Autobus linea Z311 di collegamento con metropolitana milanese fermata Gessate Linea 2 e Vaprio d'Adda a circa 300m dall'unità immobiliare. Stazione metropolitana di Gessate linea 2 a circa 5,4km, stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (linee suburbane S5 e S6 per Milano, Treviglio e Novara) a circa 8 km.

Principali collegamenti viabilistici: Autostrada A4 – Milano-Torino, svincolo di Treviglio, a circa 8km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato e un piano sottotetto. La costruzione è avvenuta tra il 2006 ed il 2010.

L'u.i. si trova nella porzione del fabbricato identificato come scala B. L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale su via Sant'Elisabetta. Da qui, attraverso un camminamento comune si raggiunge il cancelletto pedonale da cui si accede alla scala B. Dal cancelletto si percorre ancora un breve vialetto fino al vano scale, da cui si giunge al pianerottolo del piano primo ove apre la porta di ingresso all'appartamento in oggetto.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco e tinteggiatura, e mattoni faccia a vista sui balconi;
- accesso: cancelletti in fetto;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.



2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Pozzo d'Adda (MI) via Sant'Elisabetta n. 36/B (catastalmente ancora indicato come s.c.) consistente in appartamento a piano primo e secondo (sottotetto).

- esposizione: doppio affaccio a sud-est e nord-ovest;
- porta di accesso: in legno blindata;
- infissi esterni: legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- copertura in legno con travi a vista a piano sottotetto;
- pareti: normalmente tinteggiate; rivestimento in ceramica nei bagni e nella zona cottura;
- pavimenti: ceramico in tutto l'alloggio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata sul balcone; pannelli radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia combinata per riscaldamento e acs sopra menzionata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet, doccia (a piano sottotetto) e vasca (a piano primo);
- altezza dei locali: piano primo 2,70 mt; piano sottotetto: altezza minima h 2,15m, altezza massima 3,39m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Appartamento: lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico regionale, e reperito copia di Attestato di Certificazione Energetica prot. 1517700004212 in data 08/02/2012:
- classe energetica D – fabbisogno energetico 105,64 kWh/mq anno (**all. 14** – ACE).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

In merito alla pertinenza del CIS, si precisa che questo è previsto dalla normativa solo in riferimento al Comune di Milano. L'edificio in oggetto si trova nel Comune di Pozzo d'Adda.

Per completezza si riporta che il sottoscritto ha reperito copia della Relazione e Certificato di Collaudo statico in data 28/06/2008 (**all. 13d** copia estratto collaudo statico).



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 06/07/2021.

La scrivente è stata ricevuta dal Debitore, che si dimostrava collaborativo.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che: "a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione e/o comodato, relativo all'immobile oggetto di pignoramento, in cui gli esecutati in oggetto figurano in qualità di dante causa." (**all. 6 – Lettera Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato ipotecario ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, n.ro MI 243866 anno 2021 a firma del Conservatore – rilasciato in data 30/10/2019 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, 10 e 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

In forza di atto di compravendita in data 05/06/2009 rep. 28503 racc. 4669 Trascritto a Milano 2 in data 01/07/2009 ai nn. 81299/48856 Rogante: Notaio - Sede:

Si veda la copia reperita dal sottoscritto – allegato 8 alla presente.

A favore:

di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2 in regime

in regime di comunione dei beni con

Proprietà per 1/2

Contro:

Proprietà per 1/1

4.2 Precedenti proprietà

Il terreno su cui la soc. sopra generalizzata edificava l'immobile di cui è parte l'u.i. in oggetto, era identificato in Catasto Terreni dall'originario mappale 319 del fg. 4, successivamente frazionato nei mapp. 319 subb. A-B-C-D-E-F-G-H-I. In particolare il fabbricato in oggetto insiste sull'ex mapp. 319 sub. A poi soppresso per costituzione dell'odierno fg. 4 mapp. 408.

Il mapp. 319 a sua volta era originato dal mapp. 284, derivato a sua volta per frazionamento dal mapp. 20 del fg. 4.

Con **atto di divisione in data 15/09/1970** trascritto a Milano 3 , i sigg.:



assegnavano il terreno identificato al **fg. 4 mapp. 20** a sopra generalizzato.

In forza di successione testamentaria apertasi in data 18/06/2005 il terreno identificato al **fg. 4 mapp. 319** (derivante per frazionamenti dal mapp. 284 a sua volta generato dal mapp. 20) passava da sopra generalizzato a

Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 in data 19/01/2007 ai nn. 9888/5084

In forza di atto di compravendita in data **19/01/2007** Repertorio n. 25287/2909 Trascritto a Milano 2 il 19/01/2007 ai nn. 9889/5085 Rogante: Notaio - Sede: , il terreno identificato come **fg. 4 mapp. 319** passava da: sopra generalizzato a

– dante causa degli odierni Debitori.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato ipotecario ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, n.ro MI 243866 anno 2021 a firma del Conservatore – rilasciato in data 30/10/2019 (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9, 10 e 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta.
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Si richiamano espressamente tutte le servitù di passaggio e di elettrodotto menzionate nell'atto di provenienza (**all. 8**), ed in particolare:
 - *il passaggio pedonale e la scala identificati con il mappale 408 sub.702 (beni comuni non censibili) sono comuni esclusivamente ai subalterni 706 e 707 del mappale 408;*
 - *lo scivolo di accesso alle autorimesse è stato realizzato sul mappale 415 (bene comune non censibile) ed è destinato a servire anche il fabbricato insistente sul mappale 424, in forza della servitù costituita con atto in data 31 luglio 2008, Repertorio n.27543/4172, servitù trascritta a Milano-2 il 13 agosto 2008 ai nn.110473/62635;*
 - *il mappale 410 (bene comune non censibile), destinato a passaggio pedonale e carrale, il mappale 411 (bene comune al fabbricato B) nonché i mappali 412 e 413, destinati a passaggio pedonale e carrale e formano un unico ingresso pedonale e carrale a servizio del "fabbricato A" e del "fabbricato B", in forza della servitù di passo pedonale e carrale costituita*



con atto in data 31 luglio 2008, Repertorio n.27547/4175, registrato a Bergamo-2 il 7 agosto 2008 al n.14806 s.1T, servitù trascritta a Milano-2 il 29 dicembre 2008 ai nn.203329/133212;

- al complesso immobiliare "RESIDENZA CARLOTTA" si accede dalla Via Sant'Elisabetta transitando sui mappali 421, 23, 427 e 431, in forza della servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto in data 31 luglio 2008, Repertorio n.27543/4172, servitù trascritta a Milano-2 il 13 agosto 2008 ai nn.110473/62635;
- al complesso immobiliare "RESIDENZA CARLOTTA" si può accedere anche dalla Via Sant'Elisabetta tramite la porzione dell'originario mappale 318 confinante in lato di nord-ovest con l'originario mappale 319, in forza della servitù di passaggio costituita con atto in data 18 dicembre 2006, Repertorio n.25287/2909, registrato a Bergamo-2 il 12 gennaio 2007 al n.500 s.1T, servitù trascritta a Milano-2 il 19 gennaio 2007 ai nn.9890/5086.
- servitù di elettrodotto (a carico dell'originario mappale 20 dal quale è derivato il mappale 319) a favore dell'ENEL S.p.a., trascritta a Milano il 18 novembre 1964 al n. 64054 reg. gen. e successiva servitù, sempre a favore del suddetto Ente, oggetto dell'atto autentificato in data 24 febbraio 1986 - 23 gennaio 1987 dal Notaio Dott. _____, Repertorio nn.28017-30421, debitamente registrato nei termini di legge e trascritto a Milano 2 il 26 febbraio 1987 ai nn.19412/14985.

Infine l'atto di provenienza menziona espressamente il **Regolamento di Condominio**. L'acquisto del bene implica l'accettazione del regolamento stesso.

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio _____ con sede in _____ in data 18/12/2006 Numero di repertorio 25288/2910 per Capitale € 2.350.000,00, totale €4.230.000,00 Trascritta a Milano 2 in data 19/01/2007 ai nn. Registro generale n. 9891 Registro particolare n. 2520

A favore:

Contro:

Annotata di frazionamento in quota - Domanda di annotazione Registro generale n. 153932 Registro particolare n. 24182 del 15/10/2008 in forza di atto in data 31/07/2008 Numero di repertorio 27546/4174 Notaio _____ con sede in _____ (vedi nota reperita dal sottoscritto – **all. 11**)

Si riporta quanto al riguardo indicato nell'atto di provenienza – all. 8;

"Al riguardo la Parte venditrice precisa che dall'ipoteca gravante sull'originario mappale 319, iscritta a Milano-2 il 19 gennaio 2007 ai nn.9891/2520, a favore della "

" a garanzia del finanziamento da questa concesso alla Parte venditrice con l'atto da me ricevuto il 18 dicembre 2006, Repertorio n.25288/2910, registrato a Bergamo-2 il 12 gennaio 2007 al n.501, la porzione immobiliare qui trasferita è stata svincolata con l'atto da me autentificato in data odierna, Repertorio n.28502/4668, mentre i beni comuni non censibili al fabbricato in oggetto e le aree ai mappali 410, 411, 412, 413, 414, 415 e 416 sono stati svincolati con l'atto da me autentificato in data 31 luglio 2008, Repertorio n.27546/4174, registrato a Bergamo-2 l'8 agosto 2008 al n.14886 s.1T, annotato in data 15 ottobre 2008 ai nn.153933/24183."

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Notaio _____ con sede in _____ in data 05/06/2009 Numero di repertorio 28504/4670 per Capitale € 150.000,00, totale €300.000,00 Trascritta a Milano 2 in data 01/07/2009 ai nn. Registro generale n. 81300 Registro particolare n. 17089

A favore:



Contro:

regime di comunione legale

Proprietà per 1/2 in

regime di comunione legale

Proprietà per 1/2 in

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto a Milano 2 in data 19/03/2021 ai nn. 37306/25016 per la complessiva somma di euro 96.931,73

A favore:**Contro:**

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 9 e 10**) e rispetto alla relazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ con sede in _____. Il sottoscritto ha inviato richiesta delle informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo ha fornito la comunicazione e documentazione che si allega (**all. 15**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Generali: 78,883;

Acqua potabile: n.p.

Millesimi di riscaldamento: n.p.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: €700,00

- spese maturate nella gestione 2020/2021: €1.650,00

- spese gestione corrente preventivate 2021/2022: non fornito

- cause in corso: nessuna

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

Si richiamano le servitù indicate nell'atto di provenienza, e riportate al paragrafo 5.1 precedente.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da scala esterna priva di montascale.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda come "Tessuto urbano consolidato - Ambiti B1 di completamento residenziale - volume esistente" – Art. 34 delle norme tecniche ("elaborato 15 – paramenti e indici").

Si riportano alcuni stralci dell'art. 34:

"Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente.

(...)

*Gli ambiti B1 sono **esclusi** ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della L.R. 12/2005 in applicazione dell'art. 1, comma 7, della L.R. 15 del 15/07/1996 **dalla possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti** così come definito al capo primo artt. 63 e 64 della citata L.R. 12/2005."*

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

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui la u.i. pignorata è parte sono state eseguite in forza di:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia pratica edilizia n.121/06 in data 19 dicembre 2006
- Denuncia di Inizio Attività in data 30 aprile 2008 prot. n.5075, per varianti in corso d'opera;
- comunicazione di ultimazione dei lavori in data 22 luglio 2008 prot. n.8350

Nell'atto si dichiara inoltre che la porzione di fabbricato non è stata oggetto di ulteriori modifiche o cambi nella destinazione d'uso per i quali fossero da richiedere provvedimenti autorizzativi o da presentare denunce.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Liscate la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- Denuncia di Inizio Attività edilizia prot.n.121/06 in data 19 dicembre 2006
- **Denuncia di Inizio Attività edilizia pratica edilizia n.27/08** prot. 5075 in data 30 aprile 2008
- Relazione e Certificato di **Collaudo statico** in data 28/06/2008 prot. 7944
- Comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di collaudo prot. 8350 del 23/07/2008
- **Dichiarazione di abitabilità-agibilità** rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 10/03/2010 prot. 8962

7.2 Conformità edilizia

La distribuzione dei tavolati rilevata alla data del sopralluogo presenta alcune difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti. In particolare, come già anticipato al paragrafo 1 precedente, lo stato autorizzato è il seguente:

a piano primo locale "open space" ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno, bagno, scala di collegamento al sottotetto;

a piano sottotetto: locale senza permanenza di persone e balcone.



Difformità rilevate:

- A piano primo, **in luogo della camera da letto è stata realizzata la zona cottura**, e non è stato realizzato il tavolato divisorio tra quella che avrebbe dovuto essere la camera ed il soggiorno.
- A piano secondo (sottotetto), **in luogo del locale open space senza permanenza di persone sono stati realizzati due camere e un bagno**.

A piano sottotetto, inoltre, le altezze minime sotto trave risultano superiori a quanto previsto in progetto:

- Lato Nord: h progetto 2,00 m, h rilevata sotto trave 2,23m
- Lato sud: h progetto 2,15m, h rilevata sotto trave 2,48m.

Tale difformità relativa all'altezza della copertura è presumibilmente presente in tutte le unità immobiliari a piano sottotetto dell'edificio.

Dall'esame della documentazione fornita nel corso degli accessi agli atti effettuati, non risultava nulla che motivasse le difformità rilevate.

La scheda catastale presentata contestualmente alla fine lavori, risulta conforme al progetto, non allo stato di fatto rilevato. Di norma una variante, o una sanatoria ai fini della regolarizzazione, va anche accatastata: è un passaggio necessario al regolare rilascio del titolo in sanatoria o della fine lavori della variante.

Il Piano di Governo del Territorio vigente prevede, per la zona in cui si trova l'immobile in oggetto: *"Gli ambiti B1 sono **esclusi ai sensi dell'art. 65 comma 1bis della L.R. 12/2005 in applicazione dell'art. 1, comma 7, della L.R. 15 del 15/07/1996 dalla possibilità di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti così come definito al capo primo artt. 63 e 64 della citata L.R. 12/2005.**"*

Inoltre,

Sulla base di quanto sopra, al sottoscritto risulta che le difformità sopra descritte non siano sanabili.

In particolare, per quanto riguarda l'altezza della falda, si tratta di questione che riguarda l'intero fabbricato ed è di natura condominiale.

Allo stato attuale, a tutela del futuro acquirente, si ritiene corretto valutare un minor valore dovuto a questa alea relativamente all'altezza delle falde di copertura. La questione di natura condominiale non può essere eventualmente sanata da un privato, ovvero in questa sede.

Ai fini della regolarizzazione della distribuzione interna, sarà comunque necessario provvedere al ripristino del divisorio tra soggiorno-pranzo e camera a piano primo, e alla demolizione dei tavolati divisorii a piano secondo (sottotetto).

Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene.

7.3 Conformità catastale

Come già esposto al paragrafo precedente in merito alla regolarità edilizia, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- A piano primo, **in luogo della camera da letto è stata realizzata la zona cottura**, e non è stato realizzato il tavolato divisorio tra quella che avrebbe dovuto essere la camera ed il soggiorno.
- A piano secondo (sottotetto), **in luogo del locale open space senza permanenza di persone sono stati realizzati due camere e un bagno**.

A piano sottotetto, inoltre, le altezze minime sotto trave risultano superiori a quanto indicato nella planimetria catastale:

- Lato Nord: h progetto 2,00 m, h rilevata 2,23m
- Lato sud: h progetto 2,15m, h rilevata 2,48m.



In merito alla regolarità edilizia, si richiama tutto quanto riportato al paragrafo 7.2 precedente.
 In merito alla regolarità catastale, ai fini della regolarizzazione della distribuzione interna, sarà necessario provvedere al ripristino del divisorio tra soggiorno-pranzo e camera a piano primo, e alla demolizione dei tavolati divisori a piano secondo (sottotetto).
 Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq	45,3	100%	45,3
Balconi	mq	14,0	30%	4,2
PIANO SECONDO				
Sottotetto non abitabile	mq	40,0	50%	20,0
Balcone	mq	7,5	25%	1,9
		106,8		71,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

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

In particolare, si richiama tutto quanto esposto al paragrafo 7.2 precedente – conformità edilizia.

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

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

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2020 - Semestre 2
 Fascia/zona: E1 - Suburbana/FRAZ. BETTOLA
 quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo normale: da 1.100 €/mq. a 1.450 €/mq



quotazioni di abitazioni civili in stato conservativo ottimo: da 1.500 €/mq. a 1.700 €/mq

- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2020
Zona: Periferia - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio €/m² 1.150,00 - 1.600,00

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, valutato come libero, si stima in: €105.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	71,4	€ 1.471,00	€ 105.000,00
				€ 105.000,00

Totale LOTTO UNICO € 105.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

- Valore piena proprietà (CORPO UNICO) € 105.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: **-€ 5.250,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: si richiama tutto quanto esposto al paragrafo 7.2 della relazione in merito alle irregolarità rilevate. Opere per la regolarizzazione della distribuzione interna: ripristino tavolato a piano primo, rimozione tavolati divisori a piano sottotetto. **-€ 4.300,00**
- Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili **-€ 500,00**

€ 94.950,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 94.950,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 71.212,50

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1. Per completezza si riporta che l'immobile consiste in un appartamento di 45mq lordi (oltre sottotetto non abitabile) non divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

In merito alla regolarità edilizia, si richiama tutto quanto già esposto al paragrafo 7 precedente.

Il sottoscritto arch. _____ 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 a mezzo posta ordinaria.

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.

Con ossequio.

Milano 14 ottobre 2021

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificazione ipotecaria in atti



- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** aggiornamento ispezioni ipotecarie per nominativo Debitori
- all. 10.** aggiornamento ispezione ipotecaria per immobile
- all. 11.** Annotazione frazionamento in quota ipoteca
- all. 12.** Estratto per riassunto di matrimonio Debitori
- all. 13.** Estratto copie atti di fabbrica consultati
- all. 14.** Copia facsimile attestato di certificazione energetica – ACE
- all. 15.** Comunicazione Amministrazione condominiale
- all. 16.** Regolamento di condominio
- all. 17.** Comunicazione del Comune in merito alla residenza Debitori
- all. 18.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 19.** giuramento dell'esperto
- all. 20.** copia privacy della perizia

