

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1003/2021

JUNO 2 SRL - C.F.: 04986660266

contro:

(omissis)

Intervenuti: ---

Giudice della procedura: **dott. Giacomo PURICELLI**

Custode: **notaio Monica RAY**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO n. 1 – Comune di CASSANO D'ADDA (MI)

Frazione Cascine S. Pietro – via Del Bosco, 11/O

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. allegato 2):

Lotto n. 1 (per il Lotto n. 2 vedere perizia VAPRIO D'ADDA che sarà depositata parte)

Beni in Comune di **CASSANO D'ADDA** (MI): frazione Cascine S. Pietro – via Del Bosco, 11/O;

CORPO n. 1: Foglio 29, Mappale 346, Subalterno 1 - cat. A/7;

CORPO n. 2: Foglio 29, Mappale 346, Subalterno 2 - cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-12-21** (**allegato 15**) i beni apparivano utilizzati come abitazione ed il Sig. (*omissis*), dante causa dell'esecutata e presente al sopralluogo, ha dichiarato di utilizzare l'immobile con la propria moglie (anch'essa dante causa dell'esecutata) in base a contratto d'affitto dallo stesso prodotto durante il sopralluogo che risulta **registrato in data 9-1-19** al n. 104 Serie 3T con durata dal 8-1-2019 al 7-1-2023 dunque in data **anteriore al pignoramento** trascritto in data 24-9-21 (ved. **allegato 10.1**).

L'Agenzia delle Entrate ha confermato i suddetti termini di detto contratto (ved. **allegato 10.2**).

L'immobile è dunque da ritenersi formalmente in uso ai signori (*omissis*), visto anche il gravame del diritto di abitazione vitalizio – ved. più innanzi - **ma sostanzialmente libero** anche in relazione a quanto dalla scrivente argomentato nei successivi paragrafi nn. 9.5 e 10 (iscrizione dell'ipoteca a favore della Banca in data 20-10-2008 dunque in data anteriore all'acquisto a favore dell'esecutata del bene *de quo* – 5-8-2014 – e **canone ritenuto vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.).

Quanto sopra fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V.

Proprietari:

- (*omissis*) – per il diritto di proprietà 1/1 gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore dei signori (*omissis*) (più innanzi generalizzati).

Prezzo proposto del diritto di proprietà 1/1 d'asta al netto delle decurtazioni:

- 1) Ipotesi 1): da libero: **Euro 159.000,00.=**
- 2) Ipotesi 2): da occupato: **Euro 111.000,00.=**
- 3) Ipotesi 3): solo diritto di nuda proprietà se fosse ritenuto gravato di diritto di abitazione: **Euro 79.500,00.=**

OSSERVAZIONI:

con l'atto di conferimento dei beni all'esecutata – **allegato 9.1.1**) pag. 16 – i danti causa, signori (*omissis*), si erano riservati il **diritto di abitazione vitalizio** con accrescimento reciproco, tuttavia detto diritto non risulta dalla nota di trascrizione di detto conferimento – **allegato 9.1.3**) - né dalla visura catastale dell'immobile – **allegati 8.1**) e **8.2**).

Anche il pignoramento e la nota di trascrizione colpiscono l'intero diritto di proprietà senza che sia fatto cenno a detto gravame.

LOTTO n. 1

Villetta a schiera ai piani rialzato e primo oltre a lavanderia al piano seminterrato e solaio sottotetto, entrambi senza permanenza di persone, con annessi autorimessa e giardino.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO n. 1 (per il Lotto n. 2 vedere perizia VAPRIO D’ADDA che sarà depositata parte)

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2):

Comune di CASSANO D’ADDA - (MI): frazione Cascine S. Pietro – via Del Bosco, 11/O:

Villetta a schiera ai piani rialzato e primo oltre a lavanderia al piano seminterrato e solaio sottotetto, entrambi senza permanenza di persone, con annessi autorimessa pertinenziale al piano seminterrato (ricompresa all’interno del fabbricato della villetta) - tutti i suddetti piani tra loro comunicanti tramite scala interna – oltre a giardino pertinenziale antistante e retrostante, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cassano d’Adda come segue: **Foglio 29, Mappale 346:**

Subalterno 1 (la **villetta** a schiera): VIA DEL BOSCO n. 11/O piano: S1-T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 7, Superficie Catastale Totale 120 mq., Totale Escluse aree scoperte 115 mq., Rendita 650,74;

Subalterno 2 (l’**autorimessa** pertinenziale): VIA DEL BOSCO n. 11/O piano: S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 32, Superficie Catastale Totale 32 mq., Rendita 99,16;

Coerenze a corpo dell’intero compendio da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi al mappale 345, proprietà di terzi al mappale 477, proprietà di terzi al mappale 347, mappale 156.

Attualmente il tutto intestato a:

- ***(omissis)*** – Proprietà per 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO del 21/12/1987 in atti dal 20/05/1998 FIN 98-99 (n. 80786.10/1987);
- Impianto meccanografico del 31/01/1988.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l’altro, dall’ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell’estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale – allegati 5.1), 5.2), 7.1) e 7.2).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 di piena proprietà di:

- *(omissis)* – per il diritto di proprietà 1/1 gravato dal diritto di abitazione vitalizio a favore signori *(omissis)*.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare tuttavia si osserva quanto segue:

con l'atto di conferimento dei beni all'esecutata – allegato 9.1.1) pag. 16 – i danti causa, signori *(omissis)*, si erano riservati il diritto di abitazione vitalizio con accrescimento reciproco, tuttavia detto diritto non risulta dalla nota di trascrizione di detto conferimento – allegato 9.1.3) - né dalla visura catastale dell'immobile – allegati 8.1) e 8.2).

Anche il pignoramento e la nota di trascrizione colpiscono l'intero diritto di proprietà senza che sia fatto cenno a detto gravame.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Cassano d'Adda (MI);

Fascia/zona: periferica Cascine S. Pietro.

Principali collegamenti pubblici: assenti nelle vicinanze;

Collegamento alla rete autostradale: comodo A35 detta BREBEMI;

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica – Cascine S. Pietro - del Comune di Cassano d'Adda posto a ca. 35 chilometri dal Capoluogo.

Trattasi di una serie di villette a schiera realizzate a partire dal 1986.

I materiali costruttivi sono di tipo tradizionale con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai e coperture in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

Le finiture sono di tipo civile con facciate e balconi tinteggiati in n. 2 colori e scossaline in lamiera color testa di moro.

L'appartamento si sviluppa ai piani rialzato, in cui si trovano un locale ingresso/soggiorno e la cucina da cui si accede al giardino posto sul retro; piano primo dotato di n. 2 camere da letto (entrambe con balcone) e bagno; piano sottotetto destinato a ripostiglio dal punto di vista amministrativo ma impropriamente utilizzato come bagno e camera da letto; piano seminterrato destinato a lavanderia, ripostiglio ed autorimessa dal punto di vista amministrativo ma impropriamente utilizzato anche come bagno.

Le finiture sono di tipo civile con pavimenti in ceramica in tutti i locali, rivestimenti parietali in ceramica in cucina e nei bagni.

I balconi sono pavimentati in piastrelle antigelive simil cotto;

La scala è finita in marmo Travertino lucido.

Le finestre sono in legno di abete tinteggiato color noce e dotati di vetri a taglio termico e ferramenta in alluminio finitura oro bronzato satinato e dotate di avvolgibili in PVC .

Le porte interne sono il legno tamburato finitura Noce Tanganika stessa ferramenta delle finestre.

I termosifoni sono in alluminio elettroverniciato colore beige chiaro.

L'impianto elettrico ha moduli e coprinterruttori in parte originari tipo Magic Bticino ed in parte in materiale termoplastico color antracite.

I sanitari dei bagni sono di tipo corrente colore bianco con rubinetteria finitura prevalentemente cromata lucida.

Nel giardino posteriore risulta installata una tettoia su struttura lignea con copertura in policarbonato alveolare trasparente di cui tuttavia non risulta il titolo edilizio.

Il giardino risulta altresì pavimentato prevalentemente in piastrelle irregolari in porfido posato ad *opus incertum*.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda per uso sanitario avviene tramite caldaia a gas posta in giardino.

Le altezze nette interne dei locali rilevate risultano pari a ca. ml. 2,30 al piano seminterrato, ca ml. 2,68/2,71 al piano rialzato, ca. ml. 2,69 al piano primo e ca. ml. 2,91/0,68 (rispettivamente massima e minima) al piano sottotetto.

Lo stato di manutenzione è nel complesso buono.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Risulta A.P.E. per la sola porzione abitativa - (ved. [allegato 12.1](#)) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Reperita nella pratica edilizia – [allegato 13.1](#)) pag. 38 e segg..

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

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 13](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-12-21** ([allegato 15](#)) i beni apparivano utilizzati come abitazione ed il Sig. (*omissis*), dante causa dell'esecutata e presente al sopralluogo, ha di-

chiarato di utilizzare l'immobile con la propria moglie (anch'essa dante causa dell'esecutata) in base a contratto d'affitto dallo stesso prodotto durante il sopralluogo che risulta **registrato in data 9-1-19 al n. 104 Serie 3T con durata dal 8-1-2019 al 7-1-2023 dunque in data anteriore al pignoramento** trascritto in data 24-9-21 (ved. **allegato 10.1**)).

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha confermato i suddetti termini di detto contratto (ved. **allegato 10.2**)).

L'immobile è dunque da ritenersi formalmente in uso ai signori (omissis), visto il gravame del diritto di abitazione vitalizio – ved. più innanzi - **ma sostanzialmente libero** anche in relazione a quanto dalla scrivente argomentato nei successivi paragrafi nn. 9.5 e 10 (iscrizione dell'ipoteca a favore della Banca in data 20-10-2008 dunque in data anteriore all'acquisto a favore dell'esecutata del bene *de quo* – 5-8-2014 – e **canone ritenuto vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.).

Quanto sopra fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V.

Qualora l'Ill.ma S.V. ritenesse che non debba sussistere il diritto di abitazione il canone di affitto risulta a parere di chi scrive **vile ex art. 2923 comma 3 c.c.** (canone inferiore di un terzo al giusto prezzo) in quanto anche applicando il parametro minimo pari ad Euro 4,3/mq/mese comportante un canone pari a ca. Euro 7.000,00/annui mq. dell'agenzia Entrate, listini OMI – qui **allegato 4.1.1**) - il canone riportato nel contratto di affitto pari ad Euro 3.120,00.= quindi inferiore alla metà.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **(omissis)** – per il diritto di proprietà 1/1 **gravato dal diritto di abitazione vitalizio** a favore signori **(omissis)**, in base al seguente titolo trascritto - **Allegati 9.1.1), 9.1.2) e 9.1.3)**:
- **Atto di CONFERIMENTO DI BENI IMMOBILI IN G.E.I.E. MALTESE** in data 5-8-2014 rep. 146876/47223 Notaio Franco TRECCANI di Brescia a favore della debitrice esecutata, contro i signori **(omissis)** trascritto a **Milano 2** in data 13-8-2014 ai nn. 78137/54304 tuttavia con indicato il mappale 26 errato anziché 29 giusto e dunque la **detta trascrizione è stata rettificata con successiva nota in data 27-5-2015 ai nn. 49522/32857- Allegati 9.1.1), 9.1.2) e 9.1.3)**:

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Atto di compravendita in data 26-6-1998 rep. 31439/12741 Notaio Giorgio GRIGNANI di Melegnano a favore dei suddetti signori **(omissis)** e contro **(omissis)** - **trascritto a Milano 2** in data 3-7-1998 ai nn. 52913/38420 - **Allegati 9.2.1) e 9.2.2)**.

Si allega infine anche la trascrizione della **compravendita che precede con atto del 1992 – allegato 9.3)** per eventuali ulteriori approfondimenti.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 24-9-2021 ai nn. 133802/90851, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come ri-

sulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Bisignano il 4-10-2021 dal Notaio Avv. Sergio CAPPELLI depositato sul PCT il 2-11-2021 riguardante l'ultimo ventennio e facente stato alla data del 24-9-2021 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 e verifiche catastali dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• Altre limitazioni d'uso:

- Dall'atto di compravendita a favore del debitore esecutato e da quello antecedente non risulta Regolamento di Condominio non facendo parte l'immobile di complesso condominiale;
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell'eventuale Regolamento di Condominio (di cui comunque dalle verifiche ipotecarie sin qui condotte non vi è traccia) - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

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

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 20-10-2008 ai nn. 157555/31686, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 09339391006 - contro i sig.ri *(omissis)* (contro il diritto di proprietà 1/1 sul bene di Vaprio d'Adda), *(omissis)* e *(omissis)*

(contro il complessivo diritto 1/1 di proprietà di questi due ultimi sui beni di Cassano d'Adda) in forza di atto a rogito Notaio Maiatico Giuseppe in data 8-10-2008 rep. 9517/2653 a garanzia del **complessivo importo di Euro 900.000,00.=** di cui **Euro 450.000,00.= per capitale.** Risulta debitore non datore di ipoteca il Sig. *(omissis)*;

2) **Iscrizione ipoteca giudiziale in data 3-10-2013 ai nn. 89182/15692, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. a R.L.** con sede in Milano – C.F.: 00715120150 - **contro** il Sig. *(omissis)* (contro il diritto di proprietà 1/1 sul bene di Vaprio d'Adda) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Milano il 4-2-2013 rep. 20118 a garanzia del **complessivo importo di Euro 44.000,00.=** di cui **Euro 36.000,00.= per capitale;**

5.2.2 Pignoramenti

3) **Trascrizione pignoramento in data 24-9-2021 ai nn. 133802/90851, a favore di JUNO 2 s.r.l.** con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 04986660266 - **contro** la società *(omissis)* - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 29-7-2021, rep. n. 12891, **per l'importo di Euro 669.540,49.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.2.3 **Eventuali note/osservazioni: come già più sopra riportato:**

con l'atto di conferimento dei beni all'esecutata – **allegato 9.1.1)** pag. 16 – i danti causa, signori *(omissis)*, si erano riservati il **diritto di abitazione vitalizio** con accrescimento reciproco, tuttavia detto diritto non risulta dalla nota di trascrizione di detto conferimento – **allegato 9.1.3)** - né dalla visura catastale dell'immobile – **allegati 8.1) e 8.2).**

Anche il pignoramento e la nota di trascrizione colpiscono l'intero diritto di proprietà senza che sia fatto cenno a detto gravame.

6 CONDOMINIO

Dall'atto di compravendita a favore del debitore esecutato non risulta Regolamento di Condominio; il Sig. *(omissis)* durante il sopralluogo ha riferito che le spese comuni ammontano a circa **Euro 180,00/anno – allegato 15):**

6.1 **Spese di gestione condominiale:**

circa **Euro 180,00/anno – allegato 15)**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 **Regolarità edilizia – allegati 13.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Cassano d'Adda alla scrivente sono state prodotte via e.mail le scansioni dei titoli edilizi qui allegate - **allegati 13.n)** – che documentano **i seguenti titoli edilizi:**

- 1) **Pratica Edilizia n. 303/86** riguardate la concessione edilizia per la costruzione di n. 10 villette a schiera ad uso abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassano d'Adda al Sig. *(omissis)* (qui **allegato 13.1**);
- 2) **Pratica Edilizia n. 629/86** per variante alla concessione edilizia di cui al punto che precede rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassano d'Adda al Sig. *(omissis)* per variante alla configurazione planimetrica (qui **allegato 13.2**);
- 3) **Pratica Edilizia n. 372/87** per variante finale alla concessione edilizia di cui al punto che precede rilasciata dal Sindaco del Comune di Cassano d'Adda al Sig. *(omissis)* per varianti interne ed esterne (qui **allegato 13.3**); N.B. Si precisa che il Comune non ha inviato alla scrivente anche la scansione del titolo ma solo i disegni e la copertina della pratica da cui la scrivente ha dedotto quanto sopra scritto;
- 4) **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata dal Sindaco **in data 10-5-1988** - (qui **allegato 13.1**) a pag. 23 e segg.) condizionata dal parere definitivo di competenza dei Vigili del Fuoco. Si osserva che nel titolo sono elencati la concessione edilizia iniziale e la prima variante (pratiche 303/86 e 629/86) mentre non è ivi richiamata la suddetta variante finale.

* * * * *

Rispetto all'ultimo provvedimento edilizio sopraelencato – fatti salvi rilievi più puntuali, confrontando lo stato dei luoghi così come apparso durante il sopralluogo effettuato in data 9-12-2021, emergono indicativamente le seguenti principali difformità:

1. **Piano Rialzato:**

- 1.1 altezza netta interna ml. 2,71/2,68 anziché ml. 2,70;
- 1.2 finestra del soggiorno ml. 1,39x1,40 anziché porta-finestra ml. 1,50x2,40 e conseguentemente rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/10;
- 1.3 Nel giardino posteriore risulta installata una tettoia su struttura lignea con copertura in polycarbonato alveolare trasparente di cui tuttavia non risulta il titolo edilizio.

2. **Piano Seminterrato:**

- 2.1 Presenza del bagno anziché utilizzo solo come lavanderia;

3. **Piano Primo:**

- 3.1 altezza netta interna ml. 2,69 anziché ml. 2,70;

4. **Piano Sottotetto:**

- 4.1 altezza netta interna ml. 2,91/0,68 anziché 2,86/0,40 ca;
- 4.2 Lucernari leggermente più ampi;
- 4.3 Mancata presenza di tavolato a quota 1,25;
- 4.4 Presenza di un bagno.

* * * * *

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.

Alla richiesta della scrivente circa la presenza di provvedimenti repressivi da parte del Comune a carico di detto immobile il Comune ha risposto non esservene - **allegato 13.4**).

Il locale sottotetto dovrà essere reso conforme ai tipi grafici autorizzati ed il locale soggiorno dovrà essere ridotto al fine di rendere il rapporto illuminante come originariamente previsto e/o adeguato al Regolamento di Igiene vigente.

Da una sommaria lettura delle norme edilizie ed urbanistiche attualmente in vigore non pare preclusa la possibilità di presenza di un bagno negli spazi seminterrati e sottotetto tuttavia la ridotta altezza – inferiore a ml. 2,40 - si ritiene che possa essere di ostacolo ad una sanatoria ex art. 37.4;

Quanto alle altezze nette interne in alcuni punti inferiori di cm. 2 al minimo regolamentare, 2,70 – art. 3.4.7 Regolamento di Igiene vigente – visto l'art. 3.1.12.5) di detto Regolamento di Igiene l'alloggio sarebbe antigienico.

Tuttavia lo stesso Regolamento di Igiene all'art. 3.0.0 prevede che *“...A motivata e documentata richiesta possono adottarsi soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme del presente titolo, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata. Le deroghe, inerenti comunque i soli aspetti igienico-sanitari regolamentati nel presente titolo, vengano concesse dal Sindaco, con l'atto autorizzativo e/o do concessione, su conforme parere espresso dal Responsabile del Servizio n. 1...”*

Sul punto occorrerà dunque attivarsi presso l'Ufficio Tecnico e di Igiene competenti onde scongiurare la riduzione del pavimento su porzioni più o meno estese dell'alloggio.

La scrivente sul punto, ai fini dell'individuazione del valore di stima come base per l'asta prevede ad un'ulteriore decurtazione del 5% a forfait analogamente a quanto effettuato per altre procedure.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione PGT Online - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica (allegato m):

La destinazione residenziale dell'unità immobiliare *de quo* è ammessa dal PGT tuttavia non vi è conformità urbanistica in relazione all'abuso edilizio di cui sopra.

7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegatte planimetrie catastali – **allegati 7.1) e 7.2)** - pur con alcune lievi discrepanze e tuttavia si richiamano le stesse difformità più sopra rilevate per la regolarità edilizia.

La planimetria catastale sarà opportuno che venga aggiornata in concomitanza con la regolarizzazione edilizia di cui al punto che precede con un costo di massima ricompreso nel 5% forfettario di cui sopra.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria

preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il piano solaio/sottotetto senza permanenza di persone viene calcolato al 35% e la cantina al 50%. Il giardino al 10%. I balconi al 50%. La scala interna calcolata solo una volta tra i piani rialzato e primo.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Piani T e 1° alloggio	Mq.	86,00	1	86,00
Giardino	Mq.	32,00	0,1	3,2
Balconi	Mq.	16,80		8,4
Piano seminterrato compreso il box	Mq.	45,00	0,5	22,50
Solaio sottotetto	Mq.	45,00	0,35	15,75
		224,80		Totale arrotondato mq. 136,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

9.2 Fonti d'informazione – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 14.1.1):**

Semestre 2/2021 – valori minimi/massimi villini in stato normale Euro/mq. 1.300,00/1.600,00, **valore medio: Euro/mq. 1.450,00**

Borsino Immobiliare – allegato 14.3.1):

Interrogazione recente – valori minimi/massimi villini Euro/mq. 1.374,00/1.766,00, **valore medio: Euro/mq. 1.570,00**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo**, risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A7	136,0	€ 1.300,00	€ 176.800,00

€ 176.800,00

Totale Euro 176.800 arrotondato ad **Euro 177.000,00.=**

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:

(segue TABELLA)

• VALORE LOTTO UNICO	€ 177.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.850,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: ulteriore 5% a forfait	€ 8.850,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 159.300,00
	arrotondato
	€ 159.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **ove l'Ill.ma S.V. ritenesse ricorrere il caso** € 111.300,00

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.

9.5 STIMA DELLA NUDA PROPRIETA e dell'USUFRUTTO

Come sopra detto, fatti salvi approfondimenti giuridici sul diritto pignorato, la debitrice esecutata risulta titolare dell'intera proprietà 1/1 **gravata dal diritto di abitazione generale vitalizio**, con accrescimento reciproco a favore dei danti causa della stessa, signori (*omissis*), e dunque **formalmente** il valore ad essa spettante corrisponde al solo DIRITTO DELLA NUDA PROPRIETA SULL'IMMOBILE che in base all'età della signora, 66 anni, con il tasso di interesse legale al 1,25% e coefficiente moltiplicatore 40 risulta pari ad **Euro 79.500,00.=**

Dal punto di vista sostanziale l'ipoteca 20-10-2008 iscritta dai suddetti (*omissis*) risulta iscritta (2008) in data antecedente all'acquisto a favore dell'esecutata (2014),

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Qualora l'Ill.ma S.V. ritenesse che non debba sussistere il gravame del diritto di abitazione di cui sopra e dunque l'espropriazione immobiliare *de quo* riguardasse l'intero diritto di proprietà del bene **il canone di affitto risulta a parere di chi scrive vile ex art. 2923 comma 3 c.c.** (canone inferiore di un terzo al giusto prezzo) in quanto anche applicando il parametro minimo dell'O.M.I. pari ad Euro 4,3/mq/mese comportante un canone minimo pari a ca. Euro 7.000,00/annui mq. – ved. listino dell'agenzia Entrate O.M.I.– qui **allegato 4.1.1)** - il canone riportato nel contratto di affitto pari ad Euro 3.120,00.= risulta quindi **inferiore alla metà.**

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

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

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

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

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

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

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

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

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

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato tramite posta ordinaria ed al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito del presente elaborato.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 15-4-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
-  1.2) Ispezione telematica ipotecaria per soggetto eseguita.pdf
-  1.3) Certificato notarile in atti.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Fotografie aeree.pdf
-  5.1) Cassano d'Adda Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Cassano d'Adda Estratto di mappa catastale con indicazione bene.pdf
-  6) Elaborato planimetrico Cassano d'Adda non c'è.pdf
-  7.1) Cassano d'Adda Planimetria catastale Sub. 1.pdf
-  7.2) Cassano d'Adda Planimetria catastale Sub. 2.pdf
-  8.1) Cassano d'Adda Visura CF Fg 29 Mapp 346 Sub. 1 A7.pdf
-  8.2) Cassano d'Adda Visura CF FG 29 Mapp 346 Sub. 2 C6.pdf
-  8.3) Cassano d'Adda Visura CT Fg 29 Mapp 346 EU.pdf
-  9.1.1) 5-8-14 Atto prov eseguita Notaio Treccani rep146876-47223.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 13-8-2014 nn. 78137-54304 Conferimento beni ad eseguita.pdf
-  9.1.3) Nota Tras 27-5-2015 nn. 49522-32857 Rettifica Conferimento beni eseguita.pdf
-  9.2.1) Cassano d'Adda atto cpv 26-6-98 Rep. 31439-12741 Notaio Grignani.pdf
-  9.2.2) Nota Tras atto 1998.pdf
-  9.3) Nota Tras atto cpv 1992.pdf
-  10.1) Contratto affitto prodotto dal locatario.pdf
-  10.2) 15-4-22 Risp Agenzia Entrate per affitti.pdf
-  11) Certificato residenza legale rappresentante eseguita.pdf
-  12.1) A.P.E. Villetta.pdf
-  12.2) Assenza A.P.E. per autorimessa.pdf
-  13.1) Concessione edilizia PRA1986-303 + ABITABILITA'.pdf
-  13.2) Variante n. 1 a Concessione Edilizia PRA1986-629-VAR.pdf
-  13.3) Variante finale a Concessione Edilizia PRA1987-372-VIE.pdf
-  13.4) Riferimento Comune Cassano d'Adda.pdf
-  14.1.1) Quotazioni OMI Agenzia Entrate Cassano d'Adda Zona D2.pdf
-  14.1.2) Quotazioni OMI Agenzia Entrate Casirate d'Adda.pdf
-  14.2) Quotazioni PiùPrezzi Camera di Commercio.pdf
-  14.3.1) Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare Villetta.pdf
-  14.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare BOX.pdf
-  15) 9-12-21 Verbale del sopralluogo.pdf