

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1123/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galoto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Senago - Via Salvo D'Acquisto n. 10 – 10/A

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (mapp.420, sub.716)

Corpo 2: Box auto al piano terra (mapp.724, sub.704)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: df@fbarchit.it
Pec diego.fiore@pct.pecopen.it

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10

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

Dati Catastali: **foglio 6, particella 420, subalterno 716**

Corpo 2

Bene in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10/A

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 6, particella 724, subalterno 704**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal OMISSIS (debitore esecutato) che risulta residente presso il bene in oggetto.

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 1 (Corpi 1 e 2)

libero: **Euro 211.704,23**

LOTTO UNICO**BENI IN SENAGO - VIA SALVO D'ACQUISTO N.10 - 10/A**

Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (mapp.420, sub.716) e box auto al piano terra (mapp.724, sub.704).

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (**mapp.420, sub.716**)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10 consistente in appartamento ad uso abitazione composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio e bacone al piano secondo (3°f.t.), due camere, servizio e balcone al piano terzo (4°f.t.) collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a OMISSIS il 18/01/1965, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Senago ed acquisito in data 12.03.2021 il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta essere residente in Senago presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via Salvo D'Acquisto n. 10; la famiglia anagrafica è composta dal solo debitore.

Dal certificato di matrimonio richiesto al Comune di Senago ed acquisito in data 12.03.2021 il Sig. OMISSIS (debitore esecutato) risulta aver contratto matrimonio con la Sig.ra OMISSIS in data 7.05.1994 in Comune di Limbiate. Si segnala che in data 24.04.2019 n. OMISSIS è stata emessa sentenza di divisione dal tribunale di Milano con la quale il Sig. OMISSIS diveniva unico proprietario degli immobili oggetto di procedura esecutiva (all. 09)

(all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 6, particella 420, subalterno 716**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale: 115 mq – totale escluse aree scoperte: 112 mq; rendita Euro 520,33

Indirizzo: Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10, piano 2 - 3 - S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 protocollo n. MI0759485 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82202.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2005 derivante da: VARIAZIONE del 06/12/2005 protocollo n. MI0815075 in atti dal 06/12/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 131834.1/2005).

1.4 Coerenze

Dei locali al piano secondo: particella 726, unità immobiliare subalterno 717, disimpegno sub 720 comune con l'unità immobiliare subalterno 717, vano scala comune subalterno 718, ancora particella 726;

dei locali al piano terzo: particella 726, unità immobiliare subalterno 717, vano scala comune subalterno 718, ancora particella 726;

del vano cantina: corridoio subalterno 721 comune con le unità immobiliari subalterni 714 e 715, cantina subalterno 715, unità immobiliare subalterno 705, terrapieno cortile comune particella 725.

(all. 02 - Visura storica per subalterno (mapp.420, sub.716); all. 03 - Planimetria catastale (mapp.420, sub.716); all. 04 - Videomap/estratto di mappa)

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

Nessuna.

Corpo 2: Box auto al piano terra (mapp.724, sub.704)

1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10/A consistente in box auto al piano terra.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a OMISSIS il 18/01/1965, C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Senago come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**

Dati identificativi: **foglio 6, particella 724, subalterno 704**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale totale: 16 mq, rendita Euro 41,83

Indirizzo: Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10/A, piano T

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2010 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 protocollo n. MI0759485 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82202.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2009 derivante da: VARIAZIONE del 06/12/2005 protocollo n. MI0815063 in atti dal 06/12/2005 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 131833.1/2005).

1.4 Coerenze

Box subalterno 705, cortile comune subalterno 708, box subalterno 703, particella 439.

(all. 05 - Visura storica per subalterno (mapp.724, sub.704); all. 06 - Planimetria catastale (mapp.724, sub.704); all. 04 - Videomappa/estratto di mappa)

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

Nessuna.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Senago

Fascia/zona: centrale/ CENTRO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 250 mt. circa dai bus - linee Z114, Z183 e Z195.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 Km dallo svincolo della tangenziale Nord di Milano A52.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è costituito da 4 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine con cortile interno comune all'interno del quale sono presenti ulteriori due corpi di fabbrica, posti in aderenza tra di loro, composti da un solo piano fuori terra e destinati a box auto. L'accesso pedonale al fabbricato avviene da Via Salvo D'acquisto 10 per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale, oltre il quale è presente un ulteriore portoncino in alluminio e vetri che consente di accedere all'atrio condominiale ed al vano scala comune. L'accesso carraio al cortile comune avviene invece dal civico 10/A di Via Salvo D'acquisto per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatica;

si segnala che tra i due corpi di fabbrica destinati a box auto è presente un ulteriore cancello carraio in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica.

- struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a loggia con parapetto in ferro sul fronte rivolto verso Via Salvo D'acquisto e a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in ferro sul fronte rivolto verso il cortile comune;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso al complesso: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso al vano scala: portoncino in alluminio anodizzato con vetri;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

Il fabbricato è stato costruito in forza di Autorizzazione Edilizia n.16/69 del 13.03.1969 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (mapp.420, sub.716)

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10 consistente in appartamento ad uso abitazione composto da ingresso, soggiorno, cucina, servizio e balcone al piano secondo (3°f.t.), due camere, servizio e balcone al piano terzo (4°f.t.) collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da porzione di pianerottolo in comune con l'adiacente unità immobiliare ed accessibile per mezzo di porta blindata; da tale porzione d'ingresso comune, ulteriore porta di tipo blindato consente l'accesso all'unità immobiliare in oggetto. Sono presenti due balconi, uno al piano secondo con accesso dal locale cucina ed uno al piano terzo con accesso da una delle camere da letto.

Si segnala presenza di ulteriore locale s.p.p. realizzato nel vano sottotetto ed accessibile dalla camera da letto dell'appartamento posta al piano terzo per mezzo di ulteriore rampa di scala interna, il tutto non rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 6.12.2005. Per ulteriori approfondimenti rispetto alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima.

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a Nord ed Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;

- infissi esterni: serramenti in legno naturale con vetrocamera, si rileva presenza di velux in una delle camere al piano terzo e ;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno naturale di tipo a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni; si segnala che le pareti di tamponamento perimetrali sul lato interno risultano coibentate con pannelli isolanti;
- pavimenti: prevalentemente in parquet di legno ed in ceramica nei bagni;
- scala interna: rampa unica con struttura metallica e pedate in legno;
- impianto citofonico: presente (videocitofono);
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna ubicata nel balcone al piano terzo e radiatori in alluminio oltre a scalda salviette nel bagno;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale ubicata nel balcone al piano terzo;
- impianto di climatizzazione: impianto canalizzato con macchine di generazione poste nel balcone al piano secondo;
- servizio igienico P.2°: attrezzato con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e vasca;
- servizio igienico P.3°: con lavabo su mobile, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. piano secondo mt. 2.93, h. piano terzo max mt. 3,73, min mt.2,64 ;
- condizioni generali: ottime.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in metallica con anta a battente. E' presente serramento con inferriata esterna ed affaccio verso il cortile comune.

Vano cantina:

- porta d'accesso: metallica con anta a battente;
- pavimento: ni cls;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- altezza dei locali: h. mt. 3,00.

Corpo 2: Box auto al piano terra (mapp.724, sub.704)

Unità immobiliare sita in Comune di Senago, Via Salvo D'Acquisto n. 10/A consistente in box auto al piano terra. L'accesso al box auto in oggetto avviene da cortile comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in cls e pareti in blocchi di cls vibrocompreso non intonacati; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante;

- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: in cls;
- altezza: h. mt. 2.23;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche (Valevole per tutti i corpi): Immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

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

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 9.07.2021 alla presenza del custode giudiziario Avv. Andrea Silvio Pirotta.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato).

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

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente quale dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Gabriella Iacobellis Notaio in Milano, che fa stato fino al 24.12.2020 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 09 e 10*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 11*), valide fino al 30.08.2021 risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS

In forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 24.04.2019 n. OMISSIS, **trascritta presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2 il OMISSIS ai nn. OMISSIS** a carico di OMISSIS.

N.B: Con la sentenza di separazione di cui sopra gli immobili oggetto di procedura esecutiva venivano assegnati in proprietà esclusiva al Sig. OMISSIS. Si precisa che il debitore risultava già proprietario della quota di 1/2 per acquisto fattone con la Sig.ra OMISSIS in data 21.04.2006.

(all. 09 - Nota di trascrizione della sentenza di divisione del OMISSIS)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/2 di OMISSIS

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 21.04.2006 al OMISSIS

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 21.04.2006 n. 86611/10049 di repertorio, **trascritto presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2 l'OMISSIS ai nn. OMISSIS** a carico dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

N.B: Nell'atto di cui sopra la parte acquirente dichiarava di essere a conoscenza del *“vincolo di pertinenza del box all'appartamento costituito con atto in autentica notaio OMISSIS di Milano in data 4 marzo 2001 repertorio n. 71663, registrato a Milano, Atti Privati, in data 26 marzo 2001 al n. OMISSIS Serie 2° e trascritto a Milano 2 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS, e successivo atto di modifica a mia autentica in data 22 dicembre 2005 repertorio n. 82775/9769, registrato a Desio 1 in data OMISSIS al n. OMISSIS serie 2 e trascritto a Milano 2 in data OMISSIS ai nn. OMISSIS e pertanto il box non potrà essere venduto separatamente dall'appartamento cui è legato dal predetto vincolo pertinenziale”*.

[Per approfondimenti sull'atto relativo al vincolo di pertinenzialità di rimanda al paragrafo 5.1.1. della relazione di stima relativo a *“Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli”*].

Nell'atto del Notaio OMISSIS del 21.04.2006 si precisa altresì che *“alle unità immobiliari edificate sulla particella 724 del foglio 6 spetta il diritto di passaggio pedonale e carraio sulle aree alle particelle 725 e 726 del foglio 6”*.

(all. 10 - Atto Notaio OMISSIS del 21.04.2006)

Proprietà per 1/2 di OMISSIS

Proprietà per 1/2 di OMISSIS dal 21.09.1968 all' OMISSIS

In forza di atto a rogito Notaio OMISSIS in data 21.09.1968 n. 164103/5258 di repertorio, registrato a Saronno il 7.10.1968 al n. OMISSIS vol. 95 mod. I, **trascritto presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2 il OMISSIS ai nn. OMISSIS**

N.B: Con l'atto di cui sopra i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS acquistavano appezzamento di terreno sul quale si sarebbe edificato il complesso residenziale di cui sono parte i beni in oggetto.

Come riportato nella certificazione notarile in atti, nell'atto di cui sopra è riportato l'obbligo *“ad abbandonare lungo il lato est una striscia di terreno della costante lunghezza di mt. 4,00 ed a cederla al Comune gratuitamente quando ne farà richiesta; striscia che unitamente ad altra striscia di eguale larghezza delle proprietà attigue andrà a formare una via della larghezza costante di mt. 8,00 costituita in servitù di passo pedonale e autocarraio e di condurre di mezzi essenziali a favore delle proprietà confinanti; lungo il lato sud il terreno è gravato di servitù di passaggio di fognatura”*

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Gabriella Iacobellis Notaio in Milano, che fa stato fino al 24.12.2020 (*all. 08*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*all. 09 e 10*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 11*), valide fino al 30.08.2021 risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vincolo di pertinenzialità

Si premette che con atto in autentica del notaio OMISSIS di Milano in data 4.03.2001 rep. n. 71663, registrato a Milano il 26.03.2001 al n. OMISSIS Serie 2° e trascritto a Milano 2 in data 19.04.2001 ai nn. OMISSIS, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS vincolavano a servizio degli appartamenti distinti i box di loro proprietà e precisamente il box alla part. 724 sub. 701 a servizio dell'appartamento alla part. 420 sub. 713 ed il box alla part. 724 sub. 702 a servizio dell'appartamento alla part. 420 sub. 712.

Relativamente agli appartamenti si precisa che gli stessi, in forza di DIA presentata in data 11.01.2005 e 14.11.2005, sono stati oggetto di denuncia di variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione registrata all' U.T.E. di Milano in data 6.12.2005 prot. n. MI0815075 ed hanno originato gli appartamenti ai piani secondo e terzo distinti al N.C.E.U. del Comune di Senago al fg.6, mapp. 420, subb. 714, 715, 716 e 717.

In merito ai box auto si precisa che gli stessi, in forza di DIA presentata in data 14.11.2005, sono stati oggetto di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni registrata all' U.T.E. di Milano in data 6.12.2005 prot. n. MI0815063 ed hanno originato i boxes distinti al N.C.E.U. del Comune di Senago al fg.6, mapp. 724, subb. 703, 704, 705, 706 e 707.

A seguito di tali modifiche veniva redatto atto di modifica per rettificare il vincolo di pertinenzialità costituito con l'atto del 4.03.2001.

Con atto in autentica del Notaio OMISSIS del 22.12.2005 rep. nn. 82775/9769, registrato a Desio 1 in data 30.12.2005 al n. OMISSIS serie 2 e trascritto a Milano 2 in data 30.12.2005 ai nn. OMISSIS, si modificano gli estremi identificativi dei beni oggetto di vincolo; in particolare si stabiliva vincolo di pertinenzialità del box al mapp. 724, sub. 704 all'appartamento al mapp. 420, sub. 716 (beni oggetto della di procedura esecutiva). Ne consegue che il box non potrà essere venduto separatamente dall'appartamento cui è legato dal predetto vincolo pertinenziale

(all. 12 - Atto Notaio OMISSIS del 22.12.2005 – Modifica vincolo di pertinenzialità box auto)

- 5.1.2 Misure Penali: no
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 24.04.2019 n. OMISSIS, **trascritta presso** l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Milano 2 il OMISSIS ai nn. OMISSIS** a carico di OMISSIS, a seguito dalla quale gli immobili oggetto di procedura esecutiva venivano assegnati in proprietà esclusiva al Sig. OMISSIS (*all. 09*).

- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta l' **OMISSIS ai nn. OMISSIS** derivante da atto di mutuo a rogito Notaio OMISSIS del 21.04.2006 rep. nn. 86612/10050
A favore di OMISSIS - contro OMISSIS e OMISSIS
Importo capitale: Euro 150.000,00 Importo ipoteca: Euro 300.000,00
Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21.09.2020 rep. OMISSIS **trascritto a Milano 2 il OMISSIS ai nn. OMISSIS** contro OMISSIS in favore del OMISSIS, C.F. OMISSIS

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto valida fino al 30.08.2021 (*all. 11*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 08*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo OMISSIS con sede in Senago, OMISSIS, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 101,12

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.300,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.637,65

di cui:

Euro 695,46 relativi al preventivo della gestione ordinaria 2020 ed

Euro 942,19 relativi al consuntivo della gestione ordinaria 2021.

L'amministratore specifica che è presente ulteriore rata della gestione ordinaria 2021 con scadenza il 30.10.2021 di importo pari a d Euro 302,62.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non risultano

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

In merito al reperimento del Regolamento di Condominio, nella comunicazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, si precisa che lo stesso non risulta registrato in conservatoria.

(all. 13 - Estratto conto spese condominiali)

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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato costruito in forza di Autorizzazione Edilizia n.16/69 del 13.03.1969 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Senago in *"Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale di bassa densità"* e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 25.06.2021 e ha effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago in data 6.09.2021.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. 16/69 del 13.03.1969 –**
Intestazione: OMISSIS

Con tale provvedimento veniva autorizzata la costruzione di una casa di civile abitazione con boxes e recinzione.

In data 22.09.1970 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità
(all. 14 – Aut. Edilizia PE 16-69 del 13.03.1969 e Certificato di Abitabilità)

• **Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili N. 158/88 del 22.09.1988 Prot. N. 12880 –**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Con tale provvedimento veniva autorizzata la modifica di finestre e di una porta finestra di servizio.

(all. 15 – Aut. Edilizia PE 158-88 del 22.09.1988)

• **Autorizzazione Edilizia N. 272/99 del 23.05.2000 Prot. N. 12434**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Con tale provvedimento veniva autorizzata la realizzazione di ulteriori boxes auto di pertinenza al fabbricato esistente.

(all. 16 – Aut. Edilizia PE 272-99 del 23.05.2000)

• **Autorizzazione Edilizia N. 272/99 VAR del 18.06.2001 Prot. N. 16135**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Con tale provvedimento veniva autorizzata in variante alla PE 272/99 del 18.06.2000, la rettifica dimensionale degli erigendi boxes auto.

(all. 17 – Aut. Edilizia PE 272-99 VAR del 18.06.2001)

• **DIA PE N. 2/2005 - A del 11.01.2005 Prot. N. 569**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia veniva segnalato il frazionamento e il recupero sottotetto finalizzato alla formazione dei futuri subalterni 714 e 715 (estranei alla presente procedura).

(all. 18 – DIA PE 2-2005 - A del 11.01.2005)

• **DIA PE N. 2/2005 - B del 11.01.2005 Prot. N. 569**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia veniva segnalato il frazionamento e il recupero sottotetto finalizzato alla formazione dei futuri subalterni **716 (oggetto della presente)** e 717 (estranea alla presente procedura).

(all. 19 – DIA PE 2-2005 - B del 11.01.2005)

• **DIA PE N. 2/2005 VAR del 14.11.2005 Prot. N. 27773**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia, in variante alla DIA PE N. 2/2005 – B, venivano segnalate varianti interne al 2° e 3° del fabbricato.

(all. 20 – DIA PE 2-2005 VAR del 14.11.2005)

• **DIA PE N. 188/2005 del 14.11.2005 Prot. N. 27771**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia veniva segnalata la realizzazione di muri interni divisorii

nei boxes auto al piano terra e la realizzazione di muri interni divisorii nelle cantine al piano interrato.

(all. 21 – DIA PE 188-2005 del 14.11.2005)

• **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO RELATIVE ALLA DIA 2/2005-A del 20.12.2005 Prot. N. 30731**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia venivano dichiarata la fine dei lavori di cui alla DIA 2/2005-A.

(all. 22 – Fine lavori del 20.12.2005 per DIA PE 2-2005 - A)

• **RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE ALLE DIA 2/2005 e 188/2005 del 16.01.2006 Prot. 1000**

L'Ufficio Tecnico del Comune di Senago richiedeva: distinta dei calcoli relativi agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione e la verifica dei versamenti effettuati; certificato dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari; atto di vincolo pertinenziale dei boxes alle unità immobiliari residenziali; indicazione delle porzioni di sottotetto oggetto di controsoffittatura e verifica delle altezze medie ponderali.

(all. 23 – Richiesta di integrazione del 16.01.2006)

• **Comunicazione di sospensione delle DIA PE N 2/2005 del 22.03.2006 Prot. 7567**

Con tale comunicazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago sospendeva le DIA PE 2/2005 in quanto non riteneva completamente ottemperata la richiesta di integrazione del 16.01.2006.

(all. 24 – Sospensione DIA 2-2005)

• **Integrazione Documentale del 10.04.2006 Prot. 9267**

Con tale Istanza il D.L. depositava parte dell'integrazione documentale richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Senago in data 16.01.2006 e in data 22.03.2006.

(all. 25 – Integrazione documentale del 10.04.2006)

• **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO RELATIVE ALLA DIA 2/2005-B del 10.04.2006 Prot. N. 9330**

Intestazione: OMISSIS

Con tale pratica edilizia venivano dichiarata la fine dei lavori di cui alla DIA 2/2005-B.

(all. 26 – Fine lavori del 10.04.2006 per DIA PE 2-2005 - B)

• **RICHIESTA RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 10.04.2006 Prot. 9329**

Intestazione: OMISSIS

In data 10.04.2006 veniva presentata richiesta di agibilità relative alle opere indicate nelle DIA PE N. 2/2005 B e successiva variante (nella richiesta si parla di

n. 4 unità abitative mentre in realtà la DIA N. 2/2005 B riguarda solo due unità abitative tra cui l'unità oggetto della presente sub 716 – si desume che vi sia stato un errore di compilazione in quanto sia la DIA 2/2005 A che la DIA 2/2005 B hanno inspiegabilmente la stessa data e lo stesso n. di Protocollo).

(all. 27 – Richiesta di agibilità del 10.04.2006)

• **RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE E SOSPENSIONE DELLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ del 3.08.2006 Prot. 1576**

Con tale comunicazione l'Ufficio Tecnico del Comune di Senago chiedeva di integrare la richiesta di agibilità presentata in data 10.04.2006, con la documentazione relativa ai requisiti acustici passivi, sospendendo la pratica di agibilità in attesa della documentazione richiesta.

(all. 28 – Richiesta integrazione e sosp. agibilità)

Lo scrivente segnala che nel corso dell'accesso atti edilizi non ha rilevato altri documenti successivi; non ha inoltre rilevato il fascicolo relativo alla PE N. 91/C del 27.10.1988 (presumibilmente relativo ad un condono edilizio) indicata nell'atto di compravendita del 21.04.2006 Notaio Dott. OMISSIS Rep. 86611/10049.

L'Ufficio tecnico, successivamente ad ulteriore ricerca, in data 10.09.2021 comunicava telefonicamente che tale pratica risulta irreperibile.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (**mapp.420, sub.716**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA PE N. 2/2005 VAR del 14.11.2005 Prot. N. 27773. In particolare:

- sono state demolite alcune porzioni murarie e sono stati realizzati nuovi tavolati interni;
- è stato realizzato ulteriore locale s.p.p. al piano sottotetto accessibile dal piano terzo per mezzo ulteriore rampa di scale interna;
- la posizione e il senso di "salita" della scala interna risulta diverso da quanto rappresentato;
- non risulta segnalata presenza di velux, presenti sia nella camera con balcone al piano terzo sia nel locale s.p.p. realizzato nel sottotetto.

Le difformità rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene, dalla rappresentazione grafica di cui alla figure da 1 a 4 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Tali difformità sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

Corpo 2: Box auto al piano terra (mapp.724, sub.704)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate ai titoli edilizi.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (mapp.420, sub.716)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.12.2005. In particolare:

- sono state demolite alcune porzioni murarie e sono stati realizzati nuovi tavolati interni;
- è stato realizzato ulteriore locale s.p.p. al piano sottotetto accessibile dal piano terzo per mezzo ulteriore rampa di scale interna;
- la posizione e il senso di "salita" della scala interna risulta diverso da quanto rappresentato;
- non risulta segnalata presenza di velux, presenti sia nella camera con balcone al piano terzo sia nel locale s.p.p. realizzato nel sottotetto.

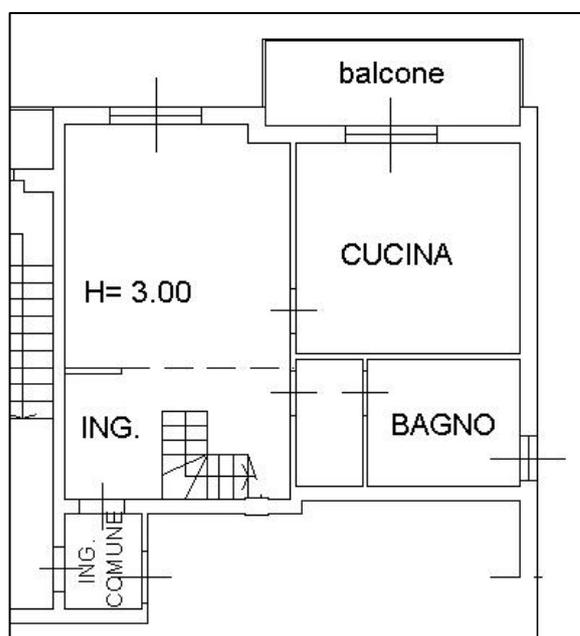


Fig. 1 - Planimetria catastale 31.12.2009 - Piano.2°

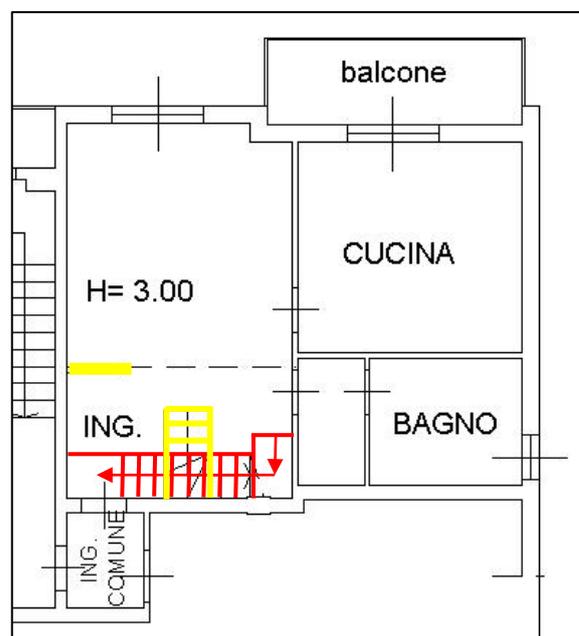


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.07.2021

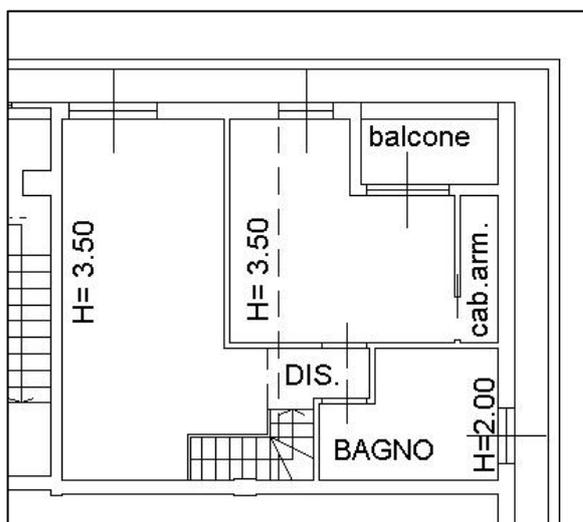


Fig. 3 – Planimetria catastale 31.12.2009 - Piano.3°

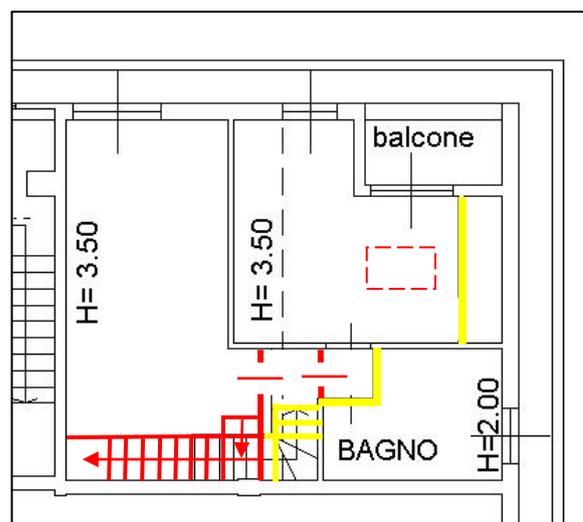
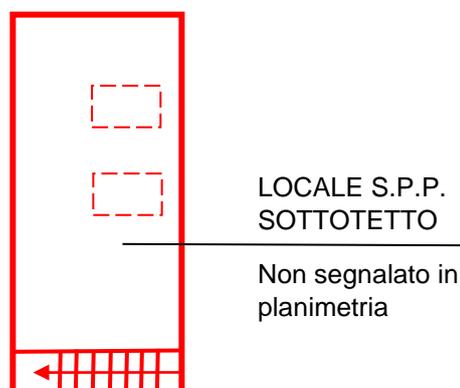


Fig. 4 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.07.2021



Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna

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

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

Corpo 2: Box auto al piano terra (**mapp.724, sub.704**)

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.12.2005.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Corpo 1: Appartamento disposto su due livelli ai piani secondo e terzo collegati da scala interna oltre a vano cantina posto al piano interrato (**mapp.420, sub.716**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	105,18	100%	105,18
Balconi	mq.	10,90	30%	3,27
Locale sottotetto s.p.p.	mq.	10,65	50%	5,33
Ingresso comune all'.u.i (quota 1/2)	mq.	3,00	50%	1,50
Cantina	mq.	3,56	25%	0,89
		133,29 mq. lordi		116,17 mq. commerciali

Corpo 2: Box auto al piano terra (**mapp.724, sub.704**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	15,88	100%	15,88
		15,88 mq. lordi		15,88 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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.

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.

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

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 – Comune di Senago – Fascia/zona: centrale/ CENTRO - Codice zona: B1

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.500,00/mq. a € 2.000,00/mq;

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 1.000,00/mq;

- TeMA (camera di Commercio) 2° semestre 2020 – Provincia di Milano - Settore NORD – Senago (Centro)

Quotazioni di appartamenti recenti (entro trenta anni), ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita da € 1.400,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Quotazioni di boxes:

valore di compravendita da € 12.500,00/corpo a € 14.500,00/corpo.

- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO 1 (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	116,17	€ 1.850,00	€ 214.914,50
Box auto	C/6	15,88	€ 850,00	€ 13.498,00
				€ 228.412,50

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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.

• VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)	€ 228.412,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.420,63
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 1.637,65
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 211.704,23

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

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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

Milano, 10.09.2020

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia e certificato di matrimonio;
- all. 02 - Visura storica per subalterno (mapp.420, sub.716);
- all. 03 - Planimetria catastale (mapp.420, sub.716);
- all. 04 - Videomap/estratto di mappa;
- all. 05 - Visura storica per subalterno (mapp.724, sub.704);
- all. 06 - Planimetria catastale (mapp.724, sub.704);
- all. 07 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- all. 08 - Certificato notarile in atti;
- all. 09 - Nota di trascrizione della sentenza di divisione del OMISSIS;
- all. 10 - Atto Notaio OMISSIS del 21.04.2006;
- all. 11 - ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto;
- all. 12 - Atto Notaio OMISSIS del 22.12.2005 – Modifica vincolo di pertinenzialità box auto;
- all. 13 - Estratto conto spese condominiali;
- all. 14 - Autorizzazione Edilizia PE 16-69 del 13.03.1969 e Certificato di Abitabilità;
- all. 15 – Autorizzazione Edilizia PE 158-88 del 22.09.1988;
- all. 16 - Autorizzazione Edilizia PE 272-99 del 23.05.2000;
- all. 17 – Autorizzazione Edilizia PE 272-99 VAR del 18.06.2001;
- all. 18 – DIA PE 2-2005 - A del 11.01.2005;
- all. 19 – DIA PE 2-2005 - B del 11.01.2005;
- all. 20 – DIA PE 2-2005 VAR del 14.11.2005;
- all. 21 – DIA PE 188-2005 del 14.11.2005;
- all. 22 – Fine lavori del 20.12.2005 per DIA PE 2-2005 - A;
- all. 23 – Richiesta di integrazione del 16.01.2006;
- all. 24 – Sospensione DIA 2-2005;
- all. 25 – Integrazione documentale del 10.04.2006;
- all. 26 – Fine lavori del 10.04.2006 per DIA PE 2-2005 - B;
- all. 27 – Richiesta di agibilità del 10.04.2006;
- all. 28 – Richiesta integrazione e sospensione agibilità.